

Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk

Valdemar Sejrs Vej 49, 2.TH
4300 Holbæk

CVR-nr. 12 83 77 12

ÅRSRAPPORT

1. januar 2015 til 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁵/₃ 2016

A. Milland

Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt det interne årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Det er vor opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Holbæk, den 24. februar 2016

Direktion



Mogens Milland

Bestyrelse



Tove Nygård Sørensen
Formand



Jan Gerner Nielsen



John Hartmann Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ejendom er regnskabsmæssigt behandlet efter princippet om dagsværdi, og er medtaget i selskabets balance med kr. 13.000.000. Bestyrelsen har ikke indhentet en ekstern vurdering fra en vurderingsmand som kan bekræfte denne værdi. Vi tager derfor forbehold for ejendommens værdiansættelse, idet vi ikke har kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for den medtagne værdi af ejendommen pr. 31. december 2015. Som følge heraf af har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af dette beløb er nødvendigt.

Ledelsen har vedrørende investeringsejendommen ikke oplyst hvilke beregningsmetoder, der har været benyttet for at opgøre dagsværdien. Oplysningen er formentlig udeladt, idet ledelsen ikke har taget stilling til forrentningskravet og diskonteringsfaktorer eller principper for beregning af disse. Vi tager forbehold for fuldstændigheden af præsentationen i årsregnskabet.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER


selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har ikke overholdt årsregnskabsloven, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Holbæk, den 24. februar 2016

Revisionshuset i Holbæk ApS
CVR-nr. 87948412



Lasse Larsen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk Valdemar Sejrs Vej 49, 2.TH 4300 Holbæk
	Telefon: 40 21 63 91 E-mail: sejrgaarden1@gmail.com
	CVR-nr.: 12 83 77 12 Stiftet: 8. april 1954 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tove Nygård Sørensen, formand Jan Gerner Nielsen John Hartmann Larsen
Direktion	Mogens Milland
Pengeinstitut	Nordea Ahlgade 20 - 24 4300 Holbæk
Revisor	Revisionshuset i Holbæk ApS Kalundborgvej 123 4300 Holbæk

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering prioritetsgæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til den offentlige vurdering.

Ændringer i den offentlige vurdering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til offentlig vurdering foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, som måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme	509.296	553.043
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-240.057	-254.928
Andre eksterne omkostninger	-56.297	-51.608
BRUTTORESULTAT	212.942	246.507
2 Personaleomkostninger	-102.504	-84.227
DRIFTSRESULTAT	110.438	162.280
Finansielle omkostninger	-2.335	-184.885
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	108.103	-22.605
3 Skat af årets resultat	158.000	84.000
ÅRETS RESULTAT	266.103	61.395
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	266.103	61.395
DISPONERET I ALT	266.103	61.395

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	13.000.000	13.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	13.000.000	13.000.000
ANLÆGSAKTIVER	13.000.000	13.000.000
Udskudt skatteaktiv	119.000	97.000
Tilgodehavender	119.000	97.000
Likvide beholdninger	538.645	51.334
OMSÆTNINGSAKTIVER	657.645	148.334
AKTIVER	13.657.645	13.148.334

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	523.500	500.000
Overkurs ved emission	478.820	0
Overført resultat	8.318.108	8.052.005
4 EGENKAPITAL	9.320.428	8.552.005
Hensættelse til udskudt skat	1.967.000	2.103.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.967.000	2.103.000
Prioritetsgæld	2.256.447	2.406.837
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.256.447	2.406.837
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	68.000	54.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.632	29.510
Anden gæld	4.138	2.982
Kortfristede gældsforpligtelser	113.770	86.492
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.370.217	2.493.329
PASSIVER	13.657.645	13.148.334
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2015	2014	
1 Selskabets hovedaktivitet				
Selskabets formål er at drive ejendommen matr. nr. 98K Holbæk Markjorde, beliggende Valdemar Sejrsvej 49, 51 og 53, 4300 Holbæk. Ejendommen skal tjene til boliger for aktionærene.				
2 Personalemkostninger				
Lønninger		102.504	84.227	
Personalemkostninger i alt		102.504	84.227	
3 Skat af årets resultat				
Regulering af udskudt skat		-22.000	133.000	
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld		-136.000	-217.000	
Skat af årets resultat i alt		-158.000	-84.000	
4 Egenkapital	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	500.000	23.500	0	523.500
Overkurs ved emission	0	478.820	0	478.820
Overført resultat	8.052.005	0	266.103	8.318.108
	8.552.005	502.320	266.103	9.320.428

Aktierne der alle har samme klasse, er 10 stk. á 26.960, 5 stk. á 35.110, 1 stk. á 31.350 og 2 stk. á 23.500.

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.413.527	2.324.447	68.000	1.975.000
	<u>2.413.527</u>	<u>2.324.447</u>	<u>68.000</u>	<u>1.975.000</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 13.000.000 er stillet som sikkerhed for realkreditinstitutter nom. kr. 2.447.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut foreligger ejerpantebrev stort kr. 1.200.000 i ejendommen.

Jævnfør Andelsboligbogen er der taget pant i de enkelte aktielejligheder for et samlet beløb på kr. 2.258.000.