

## Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk

Valdemar Sejrs Vej 49, 2.TH  
4300 Holbæk

CVR-nr. 12 83 77 12

### ÅRSRAPPORT

1. januar 2016 til 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>23</sup>/<sub>13</sub> 2017



Dirigent

**Erhvervsstyrelsen**

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. januar 2017

### Direktion



Mogens Milland

### Bestyrelse



Jette Hansen  
Formand



Jan Gerner Nielsen



John Hartmann Larsen

### Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Dirigent



Lasse Larsen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 2016. Som følge heraf 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 forretningskravet og diskonteringsfaktorer eller principper for beregning af disse. Vi tager forbehold for fuldstændigheden af præsentationen i årsregnskabet.

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". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. 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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 blandt andet 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

**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.

**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 13. januar 2017

Revisionshuset i Holbæk ApS

CVR-nr. 87948412



Lasse Larsen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jette Hansen, formand Jan Gerner Nielsen John Hartmann Larsen
<b>Direktion</b>	Mogens Milland
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Ahlgade 20 - 24 4300 Holbæk
<b>Revisor</b>	Revisionshuset i Holbæk ApS Kalundborgvej 123 4300 Holbæk



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendommen matr. nr. 98K Holbæk Markjorde, beliggende Valdemar Sejrsvej 49, 51 og 53, 4300 Holbæk. Ejendommen skal tjene til bolig for aktionærerne.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende for selskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer, at år 2017 vil være overskudsgivende.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for 2016 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**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel 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.

### **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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendom	482.591	509.296
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-295.198	-240.057
Andre eksterne omkostninger	-49.512	-56.297
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>137.881</b>	<b>212.942</b>
1 Personaleomkostninger	-110.844	-102.504
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>27.037</b>	<b>110.438</b>
Finansielle omkostninger	-203.671	-2.335
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-176.634</b>	<b>108.103</b>
2 Skat af årets resultat	12.000	158.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-164.634</b>	<b>266.103</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-164.634	266.103
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-164.634</b>	<b>266.103</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	13.000.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
Udskudt skatteaktiv	128.000	119.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>128.000</b>	<b>119.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>439.933</b>	<b>538.645</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>567.933</b>	<b>657.645</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.567.933</b>	<b>13.657.645</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	523.500	523.500
Overkurs ved emission	478.820	478.820
Overført resultat	8.153.474	8.318.108
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>9.155.794</b>	<b>9.320.428</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.964.000	1.967.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>1.964.000</b>	<b>1.967.000</b>
Prioritetsgæld	2.322.445	2.256.447
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.322.445</b>	<b>2.256.447</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	70.000	68.000
Anden gæld	55.694	45.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>125.694</b>	<b>113.770</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.448.139</b>	<b>2.370.217</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.567.933</b>	<b>13.657.645</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	110.844	102.504
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>110.844</b>	<b>102.504</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-9.000	-22.000
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-3.000	-136.000
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-12.000</b>	<b>-158.000</b>

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdis- ponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	523.500	0	0	523.500
Overkurs ved emission	0	478.820	0	478.820
Overført resultat	8.318.108	0	-164.634	8.153.474
	<b>8.841.608</b>	<b>478.820</b>	<b>-164.634</b>	<b>9.155.794</b>

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.

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.345.828	2.392.445	70.000	2.022.000
	<b>2.345.828</b>	<b>2.392.445</b>	<b>70.000</b>	<b>2.022.000</b>

NOTER

2016

2015

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

**6 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.