

Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk

Valdemar Sejrs Vej 53, 1.TV
4300 Holbæk

CVR-nr. 12 83 77 12

ÅRSRAPPORT

1. januar 2018 til 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/3 2019



Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for fortsat at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. marts 2019

Direktion



Jan Gerner Nielsen

Bestyrelse



Jette Hansen
Formand



Lis Møller



Jan Gerner Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 6. marts 2019

Revisionshuset i Holbæk ApS

CVR-nr. 87948412



Lasse Larsen
Registreret revisor
mne15627

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk Valdemar Sejrs Vej 53, 1.TV 4300 Holbæk
	Telefon: 40 21 63 91 CVR-nr 12 83 77 12 Stiftet: 8. april 1954 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jette Hansen, formand Lis Møller Jan Gerner Nielsen
Direktion	Jan Gerner Nielsen
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Nygade 14 4300 Holbæk
Revisor	Revisionshuset i Holbæk ApS Tækkemandsvej 1 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 tilfredsstillende 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 2019 vil være overskudsgivende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for 2018 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 gældsmetode 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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendom	491.281	474.366
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-201.101	-186.102
Andre eksterne omkostninger	-83.629	-79.391
BRUTTORESULTAT	206.551	208.873
1 Personaleomkostninger	-60.825	-72.244
DRIFTSRESULTAT	145.726	136.629
Finansielle omkostninger	-61.212	-77.608
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	84.514	59.021
2 Skat af årets resultat	-17.000	-13.000
ÅRETS RESULTAT	67.514	46.021
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	67.514	46.021
DISPONERET I ALT	67.514	46.021

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	13.000.000	13.000.000
Materielle anlægsaktiver	13.000.000	13.000.000
ANLÆGSAKTIVER	13.000.000	13.000.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	1.201
Udskudt skatteaktiv	94.000	113.000
Tilgodehavender	94.000	114.201
Likvide beholdninger	477.903	455.805
OMSÆTNINGSAKTIVER	571.903	570.006
AKTIVER	13.571.903	13.570.006

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	523.500	523.500
Overkurs ved emission	478.820	478.820
Overført resultat	8.267.008	8.199.495
EGENKAPITAL	9.269.328	9.201.815
Hensættelse til udskudt skat	1.960.000	1.962.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.960.000	1.962.000
Prioritetsgæld	2.187.306	2.263.918
Langfristede gældsforpligtelser	2.187.306	2.263.918
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.674	7.589
Anden gæld	50.595	64.684
Kortfristede gældsforpligtelser	155.269	142.273
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.342.575	2.406.191
PASSIVER	13.571.903	13.570.006

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	55.934	70.445
Andre omkostninger til social sikring	4.891	1.799
Personaleomkostninger i alt	<u>60.825</u>	<u>72.244</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	19.000	15.000
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-2.000	-2.000
Skat af årets resultat i alt	<u>17.000</u>	<u>13.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

4 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. 1.708.000.