

Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk

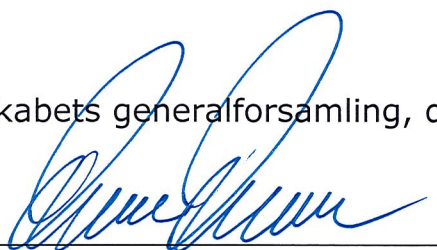
Valdemar Sejrs Vej 53, 1.TV
4300 Holbæk

CVR-nr. 12 83 77 12

ÅRSRAPPORT

1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹³/₃ 2018



Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. marts 2018

Direktion



Jan Gerner Nielsen

Bestyrelse



Jette Hansen
Formand



Jan Gerner Nielsen



John Hartmann Larsen

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 2017 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 Ethiske 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 2018

Revisionshuset i Holbæk ApS

CVR-nr. 87948412



Lasse Larsen

Registreret revisor

MNE nr.: 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
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Jette Hansen, formand
Jan Gerner Nielsen
John Hartmann Larsen

Direktion Jan Gerner Nielsen

Pengeinstitut Nordea
Ahlgade 20 - 24
4300 Holbæk

Revisor 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 aktionærene.

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 2018 vil være overskudsgivende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden I Holbæk for 2017 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.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering af 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 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendom	474.366	482.591
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-186.102	-295.198
Andre eksterne omkostninger	-79.391	-49.512
BRUTTORESULTAT	208.873	137.881
1 Personaleomkostninger	-72.244	-110.844
DRIFTSRESULTAT	136.629	27.037
Finansielle omkostninger	-77.608	-203.671
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	59.021	-176.634
2 Skat af årets resultat	-13.000	12.000
ÅRETS RESULTAT	46.021	-164.634
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	46.021	-164.634
DISPONERET I ALT	46.021	-164.634

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

	2017	2016
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	1.201	0
Udskudt skatteaktiv	113.000	128.000
Tilgodehavender	114.201	128.000
Likvide beholdninger	455.805	439.933
OMSÆTNINGSAKTIVER	570.006	567.933
AKTIVER	13.570.006	13.567.933

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	523.500	523.500
Overkurs ved emission	478.820	478.820
Overført resultat	8.199.495	8.153.474
3 EGENKAPITAL	9.201.815	9.155.794
Hensættelse til udskudt skat	1.962.000	1.964.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.962.000	1.964.000
Prioritetsgæld	2.263.918	2.322.445
Langfristede gældsforpligtelser	2.263.918	2.322.445
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	70.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.589	0
Anden gæld	64.684	55.694
Kortfristede gældsforpligtelser	142.273	125.694
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.406.191	2.448.139
PASSIVER	13.570.006	13.567.933

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	2
Lønninger	70.445	110.844
Andre omkostninger til social sikring	1.799	0
Personaleomkostninger i alt	72.244	110.844
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	15.000	-9.000
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-2.000	-3.000
Skat af årets resultat i alt	13.000	-12.000

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	523.500	0	0	523.500
Overkurs ved emission	0	478.820	0	478.820
Overført resultat	8.153.474	0	46.021	8.199.495
	8.676.974	478.820	46.021	9.201.815

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.

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

NOTER

5 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.