



**VIBS REVISION**  
Registreret revisor ApS

vhu@vibsrevision.dk  
Tlf: +45 59 43 00 43  
Mob: +45 23 20 46 06  
CVR: 39130335

## Årsrapport for 2023

---

Ejendomsaktieselskabet 'Sejrgaarden I'. Holbæk  
Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk  
CVR-nr. 12 83 77 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. april 2024

---

Karsten Hector  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Holbæk, den 1. marts 2024

### Direktion



Mogens Hertzum  
direktør

### Bestyrelse



Lisbeth Birgitta Munkholm  
formand



Mogens Hertzum



Roland Bonde Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet 'Sejrgaarden I'. Holbæk**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Sejrgaarden I'. Holbæk for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Augustenborg, den 1. marts 2024

Vibs Revision,  
registreret revisor ApS  
CVR-nr. 39 13 03 35



Vibeke Hundevad  
Indehaver, registreret revisor  
mne28752

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet 'Sejrgaarden I'. Holbæk GI Ringstedvej 61 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 12 83 77 12
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Holbæk
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Birgitta Munkholm, formand Mogens Hertzum Roland Bonde Olsen
<b>Direktion</b>	Mogens Hertzum, direktør
<b>Revisor</b>	Vibs Revision, registreret revisor ApS Stavensbølgade 44B 6440 Augustenborg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Sejrsgaarden I'. Holbæk for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 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 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.854</b>	<b>156.346</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>11.200.000</u>
Finansielle indtægter	2	0	259.221
Finansielle omkostninger	3	<u>-145.545</u>	<u>-61.436</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-42.691</b>	<b>11.554.131</b>
Skat af årets resultat	4	<u>9.871</u>	<u>-2.542.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-32.820</u></b>	<b><u>9.012.131</u></b>
Overført resultat		<u>-32.820</u>	<u>9.012.131</u>
		<b><u>-32.820</u></b>	<b><u>9.012.131</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>24.200.000</u>	<u>24.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>24.200.000</b></u>	<u><b>24.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>24.200.000</b></u>	<u><b>24.200.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.276
Andre tilgodehavender		0	18.360
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>32.937</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>60.573</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>393.151</b></u>	<u><b>207.047</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>393.151</b></u>	<u><b>267.620</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>24.593.151</b></u></u>	<u><u><b>24.467.620</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		523.500	523.500
Overført resultat		<u>17.727.712</u>	<u>17.760.532</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>18.251.212</b></u>	<u><b>18.284.032</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>4.376.129</u>	<u>4.386.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>4.376.129</b></u>	<u><b>4.386.000</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.581.918</u>	<u>1.567.368</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>1.581.918</b></u>	<u><b>1.567.368</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	79.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.825	150.220
Anden gæld		<u>249.067</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>383.892</b></u>	<u><b>230.220</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.965.810</b></u>	<u><b>1.797.588</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>24.593.151</b></u></u>	<u><u><b>24.467.620</b></u></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Omsætning	521.542	521.539
Garageleje	24.000	23.250
Vaskeri	5.931	6.322
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b><u>551.473</u></b>	<b><u>551.111</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>259.221</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>259.221</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	52.946	61.436
Valutakurstab	<u>92.599</u>	<u>0</u>
	<b><u>145.545</u></b>	<b><u>61.436</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-9.871</u>	<u>2.542.000</u>
	<b><u>-9.871</u></b>	<b><u>2.542.000</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	523.500	17.760.532	18.284.032
Årets resultat	0	-32.820	-32.820
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>523.500</b>	<b>17.727.712</b>	<b>18.251.212</b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	4.386.000	4.386.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-9.871	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>4.376.129</b>	<b>4.386.000</b>

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	4.585.745	0
Skattemæssigt underskud	-209.616	4.386.000
	<b>4.376.129</b>	<b>4.386.000</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.647.368	1.660.918	79.000	1.427.192
	<b>1.647.368</b>	<b>1.660.918</b>	<b>79.000</b>	<b>1.427.192</b>

### 8 Eventualforpligtelser

**Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**  
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.647, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 24.200.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut foreligger ejerpantebrev stort t.kr. 1.200 i ejendommen.

Jf. Andelsboligen er der taget pant i de enkelte aktieejligheder for et samlet beløb på t.kr. 1.708.