



# **EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJR- GAARDEN I'. HOLBÆK**

**C/O Advodan, GI Ringstedvej 61  
4300 Holbæk**

**CVR-nr. 12 83 77 12**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2022

---

Karsten Hector  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2021 for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 3. maj 2022

### Direktion

Mogens Hertzum  
direktør

### Bestyrelse

Lisbeth Birgitta Munkholm  
formand

Mogens Hertzum

Roland Bonde Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejeren i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN I'. HOLBÆK***

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN I'. HOLBÆK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 3. maj 2022

Revida Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 87 94 84 12

Lasse Larsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne15627

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN I'. HOLBÆK C/O Advodan, Gl Ringstedvej 61 4300 Holbæk  CVR-nr.: 12 83 77 12  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  Hjemsted: Holbæk
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Birgitta Munkholm, formand Mogens Hertzum Roland Bonde Olsen
<b>Direktion</b>	Mogens Hertzum, direktør
<b>Administrator</b>	Advodan Ejendomsadministration, Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk, holbaek@advodan.dk
<b>Revisor</b>	Revida Revision ApS Registreret revisionsanpartsselskab Tækkemandsvej 1 4300 Holbæk
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Nygade 14 4300 Holbæk

## **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.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 129.211, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.271.901.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN I'. HOLBÆK for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og øvrige eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Øvrige eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, 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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til den offentlige vurdering. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-94.419</b>	<b>288.891</b>
Personaleomkostninger	1	-24.687	-70.942
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-119.106</b>	<b>217.949</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-119.106</b>	<b>217.949</b>
Finansielle indtægter		3.579	3.690
Finansielle omkostninger	2	-65.684	-68.628
<b>Resultat før skat</b>		<b>-181.211</b>	<b>153.011</b>
Skat af årets resultat	3	52.000	-31.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-129.211</b>	<b>122.011</b>
Overført resultat		-129.211	122.011
		<b>-129.211</b>	<b>122.011</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		13.000.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.276	9.276
Andre tilgodehavender		35.041	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>44.317</u>	<u>9.276</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>156.484</u>	<u>463.555</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>200.801</u>	<u>472.831</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>13.200.801</u></u>	<u><u>13.472.831</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		523.500	523.500
Overkurs ved emission		478.820	478.820
Overført resultat		<u>8.269.581</u>	<u>8.398.792</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.271.901</u></b>	<b><u>9.401.112</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.844.000</u>	<u>1.896.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.844.000</u></b>	<b><u>1.896.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.946.328</u>	<u>2.029.532</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.946.328</u></b>	<b><u>2.029.532</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	80.000	76.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.572	5.657
Anden gæld		<u>0</u>	<u>60.075</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>138.572</u></b>	<b><u>146.187</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.084.900</u></b>	<b><u>2.175.719</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.200.801</u></b>	<b><u>13.472.831</u></b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	22.173	68.487
Andre omkostninger til social sikring	2.514	2.455
	<b>24.687</b>	<b>70.942</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	65.684	68.628
	<b>65.684</b>	<b>68.628</b>

<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-52.000	31.000
	<b>-52.000</b>	<b>31.000</b>

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.105.532	2.026.328	80.000	1.590.000
	<b>2.105.532</b>	<b>2.026.328</b>	<b>80.000</b>	<b>1.590.000</b>

**5 Eventualforpligtelser**  
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.036, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 13.000.

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

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