



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

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

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

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023

---

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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. maj 2023

### Direktion

Mogens Hertzum

### 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 2022 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 22. maj 2023

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

Carsten Hansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne395

## 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 2022  Hjemsted: Holbæk
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Birgitta Munkholm, formand Mogens Hertzum Roland Bonde Olsen
<b>Direktion</b>	Mogens Hertzum
<b>Administrator</b>	Advodan Ejendomsadministration, Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk, holbaek@advodan.dk
<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 2022 udviser et overskud på kr. 9.012.131, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 18.284.032.

Det realiserede resultat for 2022 inkluderer afledt nettoregulering (indtægt) på kr. 8.736.000, der direkte kan henføres til ændring i anvendt regnskabspraksis, således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til ejendomsværdi.

### 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til ejendomsværdi. Ændringen sker som følge af, at det vurderes at ejendommene kan måles pålideligt til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Der afskrives ikke på ejendommene. Årets hensættelse til udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen, under "Skat af årets resultat". Den samlede ændring er indregnet i egenkapitalen under "Overført resultat".

Ændringen har medført, at resultatet for året er forbedret med t.kr. 8.736 i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt, og egenkapitalen er forbedret med samlet t.kr. 8.736. Aktiverne (Investeringsejendomme) er opreguleret med t.kr. 11.200 og passiverne (Hensættelse til udskudt skat) er opreguleret med t.kr. 2.464.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den nye praksis, da det med tilbagevirkende kraft ikke har været muligt at indhente valuarvurdering pr. 31. december 2021.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

#### 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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 investerings- ejendomme 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.346</b>	<b>-94.419</b>
Personaleomkostninger	1	0	-24.687
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>156.346</b>	<b>-119.106</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.200.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.356.346</b>	<b>-119.106</b>
Finansielle indtægter		259.221	3.579
Finansielle omkostninger		-61.436	-65.684
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.554.131</b>	<b>-181.211</b>
Skat af årets resultat	2	-2.542.000	52.000
<b>Årets resultat</b>		<b>9.012.131</b>	<b>-129.211</b>
Overført resultat		9.012.131	-129.211
		<b>9.012.131</b>	<b>-129.211</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>24.200.000</u>	<u>13.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>24.200.000</u></b>	<b><u>13.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>24.200.000</u></b>	<b><u>13.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.276	9.276
Andre tilgodehavender		18.360	35.041
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.937</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>60.573</u></b>	<b><u>44.317</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>207.047</u></b>	<b><u>156.484</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>267.620</u></b>	<b><u>200.801</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>24.467.620</u></b>	<b><u>13.200.801</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		523.500	523.500
Overkurs ved emission		0	478.820
Overført resultat		17.760.532	8.269.581
<b>Egenkapital</b>	4	<b>18.284.032</b>	<b>9.271.901</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.386.000	1.844.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.386.000</b>	<b>1.844.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.567.368	1.946.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.567.368</b>	<b>1.946.328</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	80.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.220	58.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>230.220</b>	<b>138.572</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.797.588</b>	<b>2.084.900</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.467.620</b>	<b>13.200.801</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	523.500	478.820	8.269.581	9.271.901
Årets resultat	0	0	9.012.131	9.012.131
Overført fra overkurs ved emission	0	-478.820	478.820	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>523.500</b>	<b>0</b>	<b>17.760.532</b>	<b>18.284.032</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	22.173
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>2.514</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>24.687</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>2.542.000</u>	<u>-52.000</u>
	<b><u>2.542.000</u></b>	<b><u>-52.000</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>964.658</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>964.658</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>964.658</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		12.035.342
Årets værdireguleringer		<u>11.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>23.235.342</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>24.200.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af uafhængig valuar den 16. marts 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten t.kr. 24.200 baseret på DCF-model.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen, jf. den indhentede vurderingsrapport, er der anvendt et normaliseret afkastkrav på 3,80%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats /  
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	3,3	3,8	4,3
Dagsværdi	29.738.789	24.200.130	20.056.598
Ændring i dagsværdi	5.538.659	0	-4.143.532

### 4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.026.328	1.647.368	80.000	1.510.000
	<b>2.026.328</b>	<b>1.647.368</b>	<b>80.000</b>	<b>1.510.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.



## Noter

### **7 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 2022 udgør t.kr. 24.200.

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.