

Sigvald A. Ejendomme A/S
CVR-nr. 21 25 75 08
Vagervej 5, 6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2022

Peter Schmitz
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Sigvald A. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 11. maj 2022

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel
Statsaut. revisor
mne28602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sigvald A. Ejendomme A/S Vagervej 5 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 21 25 75 08
	Stiftet: 1. oktober 1998
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021
	Dokument ref.: 540 / MI / LI / MTJ
Bestyrelse	Søren Klint Rasmussen, formand Ole Bjørn Svensson Peter Schmitz
Direktion	Peter Schmitz
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for forventelig og efter omstændighederne samlet set i forventet niveau.

Egne kapitalandele

Selskabet ejer nominelt 100.000 kr. af selskabets kapitalandele. Beholdningen udgør 1,25 % af selskabskapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	8.000.000	8.000.000
Overført resultat.....	15.238.724	18.777.643
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	24.738.724	27.777.643
Hensættelse til udskudt skat	4.965.453	5.585.176
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.965.453	5.585.176
Prioritetsgæld.....	6.902.957	7.141.310
5 Langfristede gældsforpligtelser	6.902.957	7.141.310
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	243.000	239.750
Kreditinstitutter.....	1.458.497	555.687
Modtagne forudbetalinger fra lejere	693.531	738.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	246.767	179.638
Selskabsskat.....	0	13.742
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.063	2.104
Anden gæld.....	45.699	63.075
Kortfristede gældsforpligtelser	2.689.557	1.792.686
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.592.514	8.933.996
PASSIVER	39.296.691	42.296.815
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er målt til 38.000 t.kr. De anvendte afkastsats ved målinger udgør mellem 2 % til 7 %. Værdiansættelsen er foretaget af ledelsen. Såfremt de anvendte forudsætninger herunder afkastsats ændres, kan det medføre behov for værdiregulering.

Kapitalandele i tilknyttede virksomhed er målt til kostpris på 1.100 t.kr., da det er ledelsens forventning, at den tilknyttede virksomhed over tiden vil skabe overskud og blive en rentabel investering.

	2021 kr.	2020 kr.
2 Antal personer beskæftiget		
Antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	143.250	143.643
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.695</u>	<u>4.967</u>
	<u>147.945</u>	<u>148.610</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	25.277.208
Kostpris 31. december 2021	25.277.208
Opskrivninger, primo.....	15.722.792
Afgang i årets løb	-3.000.000
Opskrivninger 31. december 2021.....	12.722.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	38.000.000

Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ledelsen har foretaget fastsættelsen af dagsværdien af ejendommene i selskabet.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ejendommene har beliggenhed i Grenaa. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for erhvervssejendomme fastsat til 6,5 % og 7 % og for boligudlejningsejendomme fastsat til 2 % og 5,85 %. Selskabet råder over 6.675 m² erhvervs- og boligejendomme samt garage og kælder. Der er budgetteret med en gennemsnitlig leje på 475 kr./m². I driftsbudgetterne til afkastberegningerne er der budgetteret med gennemsnitlig 187 kr./m² til driftsomkostninger på ejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 38.000 t.kr. pr. 31. december 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 6.262 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.412 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Schmitz

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-400285991880
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 14:25:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Schmitz

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-400285991880
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 14:25:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Klint Rasmussen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-463553789714
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 14:00:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ole Bjørn Svensson

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-787422359883
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 17:32:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Iuel

Som Revisor
RID: 87964845
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 21:48:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Schmitz

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-400285991880

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 10:42:00

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: defd4fHRkJy247729194