

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

Årsrapport
1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20/5 2021

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 2020

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Sigvald A. Ejendomme A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20/5 2021

Direktion

Peter Schmitz

Bestyrelse

Søren Klint Rasmussen
Formand

Ole Bjørn Svensson

Peter Schmitz

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**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 20/5 2021

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel
Statsaut. revisor
mne28602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sigvald A. Ejendomme A/S Vagervej 5 6700 Esbjerg
	Telefon: 75 11 90 90
	CVR-nr.: 21 25 75 08
	Stiftet: 1. oktober 1998
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020
	Dokument ref.: 540 / MI / OJ / 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 samt 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 tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for 2020 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

Regnskabet 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "Værdiregulering 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 nominel 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 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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.128.307	1.555.684
2 Personaleomkostninger.....	-148.610	-148.006
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	979.697	1.407.678
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.075.000
DRIFTSRESULTAT	979.697	-667.322
Andre finansielle omkostninger.....	-87.191	-122.752
RESULTAT FØR SKAT	892.506	-790.074
Skat af årets resultat.....	-224.005	156.221
ÅRETS RESULTAT	668.501	-633.853
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....	-331.499	-1.633.853
DISPONERET I ALT	668.501	-633.853

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
	kr.	kr.
4 Investeringsejendomme	41.000.000	41.000.000
Materielle anlægsaktiver	41.000.000	41.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.110.000	1.110.000
Finansielle anlægsaktiver	1.110.000	1.110.000
ANLÆGSAKTIVER	42.110.000	42.110.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	58.215	50.714
Andre tilgodehavender	128.599	111.656
Tilgodehavender	186.814	162.370
OMSÆTNINGSAKTIVER	186.814	162.370
AKTIVER	42.296.814	42.272.370

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	8.000.000	8.000.000
Overført resultat.....	18.777.643	19.096.641
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	27.777.643	28.096.641
Hensættelse til udskudt skat	5.585.176	5.471.001
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.585.176	5.471.001
Prioritetsgæld.....	7.141.310	7.333.138
5 Langfristede gældsforpligtelser	7.141.310	7.333.138
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	239.750	245.188
Kreditinstitutter.....	555.687	155.082
Modtagne forudbetalinger fra kunder	731.911	728.459
Selskabsskat.....	13.742	113.660
Anden gæld.....	251.595	129.201
Kortfristede gældsforpligtelser	1.792.685	1.371.590
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.933.995	8.704.728
PASSIVER	42.296.814	42.272.370
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme er målt til tkr. 41.000. De anvendte afkastsats ved målinger udgør mellem 2% til 7%. Værdiansættelsen er foretaget af ekstern vurderingsmand. Såfremt de anvendte forudsætninger herunder afkastsats ændres, kan det medføre behov for værdiregulering.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed er målt til kostpris på tkr. 1.100, da det er ledelsens forventning, at den tilknyttede virksomhed over tiden vil skabe overskud og blive en rentabel investering.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	143.643	143.250
Andre omkostninger til social sikring	4.967	4.756
	<u>148.610</u>	<u>148.006</u>
3 Særlige poster		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.075.000
	<u>0</u>	<u>2.075.000</u>

NOTER

4 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	25.277.208
Kostpris 31. december 2020	25.277.208
Opskrivninger, primo.....	15.722.792
Opskrivninger 31. december 2020.....	15.722.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	41.000.000

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme 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.

Der er anvendt ekstern vurderingsmand ved 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 erhvervs- og boligudlejningsejendomme fastsat til 6,5% og 7% og for boligudlejningsejendomme fastsat til 2% og 5,85%. Selskabet råder over 5.907 m² erhvervs- og boligejendomme samt garage og kælder. Der er budgetteret med en gennemsnitlig leje på 576 kr./m². I driftsbudgetterne til afkastberegningerne er der budgetteret med gennemsnitlig 172 kr./m² til driftsudgifter på ejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør tkr. 41.000 pr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ekstern vurderingsmand 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 tkr. 6.048. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på tkr. 8.424.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.578.327	7.381.060	239.750	6.131.302
	<u>7.578.327</u>	<u>7.381.060</u>	<u>239.750</u>	<u>6.131.302</u>

6 Eventualposter mv.

Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. tkr. 1.200 i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr. 41.000 pr. 31. december 2020.

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.

Søren Klint Rasmussen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-463553789714
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 16:08:20
Underskrevet med NemID

Peter Schmitz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-400285991880
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 17:13:45
Underskrevet med NemID

Peter Schmitz

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-400285991880
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 17:13:45
Underskrevet med NemID

Peter Schmitz

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-400285991880
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 17:13:45
Underskrevet med NemID

Ole Bjørn Svensson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-787422359883
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 16:56:45
Underskrevet med NemID

Michael Iuel

Som Revisor NEM ID
RID: 87964845
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2021 kl.: 08:23:22
Underskrevet med NemID

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: b9d9b705smM242341287