

# **EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK**

Valdemar Sejrsvej 55-59  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/04/2016**

---

**Steen Marslew**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
-------------------------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK  
Valdemar Sejrsvej 55-59  
4300 Holbæk

Telefonnummer: 70301006

CVR-nr: 24213668

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Sparekassen Sjælland

**Revisor** REVISIONSHUSET I HOLBÆK APS  
Kalundborgvej 123  
Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr: 87948412  
P-enhed: 1004444561

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14/03/2016

## **Direktion**

John Madsen

## **Bestyrelse**

Kurt Flemming Holte

Tove Juelsgaard Rasmussen

John Madsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden II

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgården II Holbæk for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 14/03/2016

Lasse Larsen  
Registreret revisor  
REVISIONSHUSET I HOLBÆK APS  
CVR: 87948412

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden II Holbæk er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendommen indregnes og måles efter valuarvurdering. Værdireguleringer indregnes i driftsresultatet.

Ændringen indebærer ikke en regulering i sammenligningstallene for 2014.

For indeværende år betyder praksisændringen at investeringsejendommen opskrives med kr. 4.500.000, således forøges årets resultat med tilsvarende stigning.

Ændringen vil ikke påvirke beregningen af aktivernes værdi. Disse skal fortsat værdiansættes efter reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen af aktiernes værdi foreligger særskilt.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

**Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger mm.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration, mv.

**Personaleomkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, dagsværdigeregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til valuarvurdering.

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

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

**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.

**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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		583.380	573.689
Andre eksterne omkostninger .....		-113.290	-102.128
Ejendomsomkostninger .....		-302.258	-1.748.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.500.000	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>4.667.832</b>	<b>-1.277.430</b>
Personaleomkostninger .....	1	-5.728	-33.211
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>4.662.104</b>	<b>-1.310.641</b>
Andre finansielle indtægter .....		78.729	511.104
Andre finansielle omkostninger .....		-103.356	-147.179
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.637.477</b>	<b>-946.716</b>
Skat af årets resultat .....	2	-903.000	260.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.734.477</b>	<b>-686.716</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.734.477	-686.716
<b>I alt .....</b>		<b>3.734.477</b>	<b>-686.716</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		17.900.000	13.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.900.000</b>	<b>13.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.900.000</b>	<b>13.400.000</b>
Andre tilgodehavender .....		9.270	8.009
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.270</b>	<b>8.009</b>
Likvide beholdninger .....		189.786	486.406
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>199.056</b>	<b>494.415</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.099.056</b>	<b>13.894.415</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	525.150	525.150
Overført resultat .....		11.721.873	7.987.396
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.247.023</b>	<b>8.512.546</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.865.000	1.962.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.865.000</b>	<b>1.962.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.909.943	3.324.538
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.909.943</b>	<b>3.324.538</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		43.517	56.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		33.573	39.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>77.090</b>	<b>95.331</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.987.033</b>	<b>3.419.869</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.099.056</b>	<b>13.894.415</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	5.728	33.211
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>5.728</u>	<u>33.211</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	903.000	-260.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>903.000</u>	<u>-260.000</u>

## 3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 9 aktier af nom. kr. 22.050 og 12 aktier af nom 27.225. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 98 K Holbæk markjorder, beliggende Valdemar Sejrsvej 55, 57 og 59, 4300 Holbæk. Ejendommen skal tjene til bolig for aktionærerne.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 17.900.000 er sat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Det samlede pant udgør kr. 2.878.750.

Jævnfør Andelsboligbogen er der taget pant i de enkelte aktieejligheder for et samlet beløb på kr. 6.504.957.