



EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJR- GAARDEN II'. HOLBÆK

**Valdemar Sejrsvej 55 - 59
4300 Holbæk**

CVR-nr. 24 21 36 68

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2022

Karsten Hector
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 II'. 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 8. marts 2022

Direktion

Jack Michaelsen

Bestyrelse

Christian Mikkelsen
formand

Jack Michaelsen

Tim Kaas Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. 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 8. marts 2022

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

Lasse Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne15627

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK Valdemar Sejrsvej 55 - 59 4300 Holbæk CVR-nr.: 24 21 36 68 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Hjemsted: Holbæk
Bestyrelse	Christian Mikkelsen, formand Jack Michaelsen Tim Kaas Hansen
Direktion	Jack Michaelsen
Administrator	Advodan Ejendomsadministration, Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk, holbaek@advodan.dk
Revisor	Revida Revision ApS Registreret revisionsanpartsselskab Tækkemandsvej 1 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.220.932, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 15.416.318.

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 II'. 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.

Bruttotab 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 posteringer 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme 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 kassebeholdning samt 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 gældsmetode 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 nettorealizationsværdi.

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 nettorealizationsværdi.

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.
Bruttotab		-77	-440.201
Personaleomkostninger	1	-15.000	-15.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-15.077	-455.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.461.000	996.000
Resultat før finansielle poster		1.445.923	540.799
Finansielle indtægter		130.024	0
Finansielle omkostninger		-29.015	-167.530
Resultat før skat		1.546.932	373.269
Skat af årets resultat		-326.000	-93.000
Årets resultat		1.220.932	280.269
Overført resultat		1.220.932	280.269
		1.220.932	280.269

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>22.046.000</u>	<u>20.585.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>22.046.000</u>	<u>20.585.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.046.000</u>	<u>20.585.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>7.817</u>	<u>7.757</u>
Tilgodehavender		<u>7.817</u>	<u>7.757</u>
Likvide beholdninger		<u>311.177</u>	<u>340.131</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>318.994</u>	<u>347.888</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.364.994</u></u>	<u><u>20.932.888</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		525.150	525.150
Overført resultat		<u>14.891.168</u>	<u>13.670.236</u>
Egenkapital		<u>15.416.318</u>	<u>14.195.386</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.677.000</u>	<u>3.351.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.677.000</u>	<u>3.351.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.054.592</u>	<u>3.269.267</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.054.592</u>	<u>3.269.267</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	65.057	65.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.627	37.308
Anden gæld		<u>118.400</u>	<u>14.870</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>217.084</u>	<u>117.235</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.271.676</u>	<u>3.386.502</u>
Passiver i alt		<u><u>22.364.994</u></u>	<u><u>20.932.888</u></u>

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>3.700.000</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>3.700.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		16.885.000
Årets værdireguleringer		<u>1.461.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>18.346.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>22.046.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af uafhængig valuar den 4. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 22.046 t.kr. baseret på DCF-model.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen, jf. den indhentede vurderingsrapport, er anvendt et normaliseret afkastkrav på 3,45%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats /
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,20	3,45	3,70
Dagsværdi	24.641.738	22.046.447	19.828.833
Ændring i dagsværdi	2.595.291	0	-2.217.614

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.334.324	3.119.649	65.057	2.822.795
	3.334.324	3.119.649	65.057	2.822.795

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.248, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 22.046.

Jf. Andelsboligbogen er der taget pant i de enkelte aktieejligheder for et samlet beløb på t.kr. 8.007.