

Årsrapport for 2023

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK
Valdemar Sejrsvej 55-59, 4300 Holbæk
CVR-nr. 24 21 36 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. marts 2024

Karsten Hector
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 27. februar 2024

Direktion

Bente Hebsgaard
direktør

Bestyrelse

Tom Krogh Nielsen
formand

Bente Hebsgaard

Lucas Marcus Alber

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Augustenborg, den 27. februar 2024

Vibs Revision
Registreret revisor ApS
CVR-nr. 39 13 03 35

Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK Valdemar Sejrsvej 55-59 4300 Holbæk
	Telefon: 70301006
	CVR-nr.: 24 21 36 68
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Holbæk
Bestyrelse	Tom Krogh Nielsen, formand Bente Hebsgaard Lucas Marcus Alber
Direktion	Bente Hebsgaard, direktør
Revisor	Vibs Revision Registreret revisor ApS Stavensbølgade 44B 6440 Augustenborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C- virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I henhold til gældende regnskabspraksis er prioritetsgælden optaget til amortiseret kostpris. Tidligere har priotietsgælden været optaget til kursværdien på statustidspunktet.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Prioritetsgælden er i sammenligningstallene indregnet til kursværdien på statustidspunktet.

- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 526.

- Balancesummen er uændret.

- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 526.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Ejendomsomkostninger

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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		261.547	189.674
Personaleomkostninger	1	-14.379	-15.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.675.000	-2.010.000
Finansielle indtægter		7.936	558.437
Finansielle omkostninger		-779.485	-47.354
Resultat før skat		-2.199.381	-1.324.243
Skat af årets resultat		368.799	291.000
Årets resultat		-1.830.582	-1.033.243
Overført resultat		-1.830.582	-1.033.243
		-1.830.582	-1.033.243

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>18.361.000</u>	<u>20.036.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.361.000</u>	<u>20.036.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.361.000</u>	<u>20.036.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>72.002</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>72.002</u>
Likvide beholdninger		<u>452.549</u>	<u>211.290</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>452.549</u>	<u>283.292</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.813.549</u></u>	<u><u>20.319.292</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		525.150	525.150
Overført resultat		<u>12.027.343</u>	<u>13.857.926</u>
Egenkapital	3	<u>12.552.493</u>	<u>14.383.076</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.017.201</u>	<u>3.386.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.017.201</u>	<u>3.386.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.070.719</u>	<u>2.430.840</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.070.719</u>	<u>2.430.840</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	94.678	66.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.692	22.098
Anden gæld		<u>44.766</u>	<u>30.908</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>173.136</u>	<u>119.376</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.243.855</u>	<u>2.550.216</u>
Passiver i alt		<u>18.813.549</u>	<u>20.319.292</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	14.379	15.000
	<u>14.379</u>	<u>15.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.700.000
Kostpris 31. december 2023	3.700.000
Værdireguleringer 1. januar 2023	16.336.000
Årets værdireguleringer	<u>-1.675.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>14.661.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>18.361.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af uafhængig valuar den 31. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valurrapporten TDKK 18.361 baseret på DCF-model.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et normaliseret afkastkrav på 4,35 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50%	Basis	0,50 %
--	--------	-------	--------

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,85	4,35	4,85
Dagsværdi	22.601.511	18.361.321	15.094.445
Ændring i dagsværdi	4.240.190	0	-3.266.876

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	525.150	13.857.925	14.383.075
Årets resultat	0	-1.830.582	-1.830.582
Egenkapital 31. december 2023	525.150	12.027.343	12.552.493

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.430.840	3.165.397	94.678	2.608.314
	2.430.840	3.165.397	94.678	2.608.314

5 Eventualforpligtelser

Ingen

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.543, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 18.361. Jf. Andelsboligbogen er der taget pant i de enkelte aktieejligheder for et samlet beløb på t.kr. 9.388.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

