

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'SEJRGÅRDEN II'. HOLBÆK

Valdemar Sejrsvej 55
4300 Holbæk

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

30/06/2020

Steen Marslew
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

e-mailadresse: holbaek@advodan.dk

CVR-nr: 24213668

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB
Tækkemandsvej 1
4300 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holbæk, den 25/02/2020

Direktion

Jack Michaelsen

Bestyrelse

Jack Michaelsen

Tove Juelsgaard Rasmussen

Kurt Flemming Holte

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne af Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden II

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden II for perioden 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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, 25/02/2020

Lasse Hougaard Larsen , mne15627
Registreret revisor
REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 87948412

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Økonomisk udvikling

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2019 udviser et positivt resultat, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udgang

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020

Ledelsen forventer, at år 2020 vil være overskudsgivende.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Investeringsejendomme 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 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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		583.645	583.125
Andre eksterne omkostninger		-101.006	-103.759
Ejendomsomkostninger		-346.447	-301.654
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		805.000	134.000
Bruttoresultat		941.192	311.712
Personaleomkostninger	1	-15.000	-15.000
Resultat af ordinær primær drift		926.192	296.712
Andre finansielle indtægter		1.483	31.221
Andre finansielle omkostninger		-63.119	-76.896
Ordinært resultat før skat		864.556	251.037
Skat af årets resultat		-170.000	-41.000
Årets resultat		694.556	210.037
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		694.556	210.037
I alt		694.556	210.037

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		19.589.000	18.784.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.589.000	18.784.000
Anlægsaktiver i alt		19.589.000	18.784.000
Andre tilgodehavender		7.727	10.747
Tilgodehavender i alt		7.727	10.747
Likvide beholdninger		334.066	344.734
Omsætningsaktiver i alt		341.793	355.481
Aktiver i alt		19.930.793	19.139.481

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		525.150	525.150
Overført resultat		13.389.967	12.695.411
Egenkapital i alt		13.915.117	13.220.561
Hensættelse til udskudt skat		3.258.000	3.088.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.258.000	3.088.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.668.577	2.712.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.668.577	2.712.662
Gæld til realkreditinstitutter		45.728	44.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.542	50.817
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.829	22.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		89.099	118.258
Gældsforpligtelser i alt		2.757.676	2.830.920
Passiver i alt		19.930.793	19.139.481

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Løn og gager	15.000	15.000
	15.000	15.000

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 2.893.750. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 19.589.000.

Jævnfør Andelboligbogen er der taget pant i de enkelte aktieejligheder for et samlet beløb på kr. 7.864.156.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1