



**CENTERREVISION BILLUND**  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Åstvej 10 B · 7190 Billund  
Tlf. 75 35 33 88 · Fax 75 35 36 09  
post@centerrevision.dk · www.centerrevision.dk  
CVR-nr. 20806346

## **Ejendomsselskabet af 14/11 2003 ApS**

Kærvej 409

7190 Billund

CVR-nr. 27414400

## **Årsrapport 2019/20**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. marts 2021

---

Ove Brun  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 14/11 2003 ApS Kærvej 409 7190 Billund
CVR-nr.	27414400
Stiftelsesdato	14. november 2003
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Ove Brun
<b>Revisor</b>	CENTERREVISION BILLUND Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Aastvej 10 B 7190 Billund
CVR-nr.	20806346



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af beboelsesejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 udviser et resultat på kr. -45.820, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 1.601.083, og en egenkapital på kr. 338.091.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet af 14/11 2003 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 18. marts 2021

**Direktion**

Ove Brun



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 14/11 2003 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14/11 2003 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Billund, den 18. marts 2021

**CENTERREVISION BILLUND**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 20806346

Svend Aage Stolten  
Statsautoriseret revisor  
mne8926



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14/11 2003 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Uændret regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning ved huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, med de antal måneder ejendommen har



## Anvendt regnskabspraksis

været udlejet.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### 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, renter og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til ejendomsvurdering, hvor stigning eller fald i ejendomsvurderingen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte





## Anvendt regnskabspraksis

acontoskatter.

### 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2019/20	2018/19
<b>Bruttotab</b>		<b>-15.833</b>	<b>-22.785</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15.833</b>	<b>-22.785</b>
Finansielle omkostninger	2	-40.590	-37.465
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.423</b>	<b>-60.250</b>
Skat af årets resultat		10.603	11.083
<b>Årets resultat</b>		<b>-45.820</b>	<b>-49.167</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-45.820	-49.167
		<b>-45.820</b>	<b>-49.167</b>


**Balance 30. september 2020**

	Note	2020	2019
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.600.000	1.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
Andre tilgodehavender		1.083	12.355
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.083</u>	<u>12.355</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>15.777</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.083</u>	<u>28.132</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.601.083</u>	<u>1.628.132</u>


**Balance 30. september 2020**

	Note	2020	2019
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	3	213.091	258.911
<b>Egenkapital</b>		<b>338.091</b>	<b>383.911</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	66.274	76.877
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.274</b>	<b>76.877</b>
Gæld til realkreditinstitutter		533.597	562.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>533.597</b>	<b>562.684</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		29.000	27.000
Gæld til banker		9.444	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.677	24.015
Selskabsskat		0	1.342
Anden gæld		54.029	55.886
Gæld til virksomhedsdeltager		561.971	496.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>663.121</b>	<b>604.660</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.196.718</b>	<b>1.167.344</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.601.083</b>	<b>1.628.132</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		


**Noter**

	2019/20	2018/19
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.590</u>	<u>37.465</u>
	<b><u>40.590</u></b>	<b><u>37.465</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	258.911	308.078
Årets afgang	<u>-45.820</u>	<u>-49.167</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>213.091</u></b>	<b><u>258.911</u></b>
<b>4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Udskudt skat	<u>66.274</u>	<u>76.877</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>66.274</u></b>	<b><u>76.877</u></b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	<u>533.597</u>	<u>29.000</u>
	<b><u>533.597</u></b>	<b><u>29.000</u></b>
		<b>Forfald</b>
		<b>efter 5 år</b>
		<u>390.683</u>
		<b><u>390.683</u></b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
<b>7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.		