

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2020**

**Ejendomsselskabet af 14.10.2009 ApS**

Skelhøjvej 2  
3670 Veksø Sjælland

CVR nr. 32472494

**Indsender:**

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Literbuen 9, 1. sal  
2740 Skovlunde

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 15. juli 2021

**Dirigent**

Thomas Albér Holm

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Ejendomsselskabet af 14.10.2009 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 15. juli 2021

**Direktion:**

Thomas Albér Holm

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 14.10.2009 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14.10.2009 ApS for regnskabsåret 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 og FSR - danske revisorer's 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.

Skovlunde, den 15. juli 2021

## **S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen  
Registreret revisor - FSR - Danske Revisorer  
mne16039

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet af 14.10.2009 ApS  
Skelhøjvej 2  
3670 Veksø Sjælland

CVR-nr.: 32472494  
Stiftelsesdato: 1. september 2009  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Thomas Albér Holm

## Revisor

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Registrerede revisorer FSR  
Literbuen 9. 1. sal  
2740 Skovlunde

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
15. juli 2021, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2020 et resultat før skat på kr. 3.205.212.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et resultat for 2021 på samme niveau som for indeværende år.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste/-tab	-457.265	-84.068
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3.800.000	12.200.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.342.735</b>	<b>12.115.932</b>
Andre finansielle omkostninger	-137.523	-229.027
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>3.205.212</b>	<b>11.886.905</b>
Skat af årets resultat	67.732	162.111
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>3.272.944</b>	<b>12.049.016</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	3.272.944	12.049.016
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.272.944</b>	<b>12.049.016</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	20.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>20.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>20.700.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.904.958	0
Skatteaktiv	0	162.111
Andre tilgodehavender	0	46.921
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.916.958</b>	<b>209.032</b>
Likvide beholdninger	1.409.394	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.409.394</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.326.352</b>	<b>209.032</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.326.352</b>	<b>20.909.032</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	4.020.975	211.369
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.145.975</b>	<b>336.369</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	15.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.151.445
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	165.377	4.370.107
Periodeafgrænsningsposter	0	11.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>180.377</b>	<b>20.572.663</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>180.377</b>	<b>20.572.663</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.326.352</b>	<b>20.909.032</b>

2. Eventualforpligtelser
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14.10.2009 ApS 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 1. EGENKAPITAL

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.