

Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS

Havnen 5

Horsens 8700

CVR-nr. 33 88 56 01

---

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 09/02 2021

---

Michael Storgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance 31. december 2020	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. februar 2021

### **Direktion**

Michael Storgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. februar 2021

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33220

Michael E. K. Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41364

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS Havnen 5 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 88 56 01
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 14. september 2011
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Michael Storgaard
<b>Revision</b>	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel med samt investering i fast ejendom, herunder udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 1.590.798, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 14.784.474.

### **Efterfølgende begivenheder**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.335.522</b>	<b>635.091</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-359.987</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.335.522</b>	<b>275.104</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-702.492</u>	<u>-709.765</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.038.014</b>	<b>-434.661</b>
Skat af årets resultat	2	<u>447.216</u>	<u>96.717</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-1.590.798</u></u></b>	<b><u><u>-337.944</u></u></b>
Overført resultat		<u>-1.590.798</u>	<u>-337.944</u>
		<b><u><u>-1.590.798</u></u></b>	<b><u><u>-337.944</u></u></b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme under opførelse	3	71.302.010	0
Grunde og bygninger	4	<u>0</u>	<u>23.871.939</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>71.302.010</u></b>	<b><u>23.871.939</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>71.302.010</u></b>	<b><u>23.871.939</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	143.140
Andre tilgodehavender		1.163.414	2.204
Udskudt skatteaktiv		0	474.899
Selskabsskat		2.729.571	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>700</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.892.985</u></b>	<b><u>620.943</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>21.589</u></b>	<b><u>1.738.645</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.914.574</u></b>	<b><u>2.359.588</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>75.216.584</u></u></b>	<b><u><u>26.231.527</u></u></b>

## Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		14.704.474	-1.760.996
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.784.474</u></b>	<b><u>-1.680.996</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		6.900.249	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.900.249</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ansvarlig lånekapital		0	2.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.050.784
Gæld til associerede virksomheder		0	12.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>23.550.784</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	679.211
Banker		0	487.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.092	39.357
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.380.768	0
Gæld til associerede virksomheder		0	1.824.870
Anden gæld		12.001	1.330.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.531.861</u></b>	<b><u>4.361.739</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>53.531.861</u></b>	<b><u>27.912.523</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>75.216.584</u></b>	<b><u>26.231.527</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	702.492	709.765
	<b><u>702.492</u></b>	<b><u>709.765</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.729.571	-96.717
Årets udskudte skat	2.282.355	0
	<b><u>-447.216</u></b>	<b><u>-96.717</u></b>
<b>3 Investeringsejendomme under opførelse</b>		Investeringsejendomme under opførelse
		kr.
Kostpris 1. januar 2020		0
Tilgang i årets løb		24.281.010
Overførsler i årets løb		23.871.939
Kostpris 31. december 2020		<u>48.152.949</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		0
Årets værdireguleringer		23.149.061
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>23.149.061</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>71.302.010</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er værdiansat til den værdi der var indregnet i overdragelsesbalancen ved overtagelse af selskabet den 28. september 2020, med tillæg af årets tilgang, værdien svarer dermed til den senest vurderet salgspris mellem 2 uafhængige parter.

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar 2020	26.751.835
Overførsler i årets løb	-26.751.835
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	2.879.896
Overførsler i årets løb	-2.879.896
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualforpligtelser

Koncernens virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for CC Oscar Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens virksomheder hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i årsregnskabet for den overliggende modervirksomhed Catacap I K/S (CVR-nr. 34 88 50 89)

Årregnskabet for Catacap i K/S kan rekvireres på følgende adresse:

Catacap I K/S  
Øster Allé 42, 7.  
2100 København Ø

### 7 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2020	2019
	kr.	kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger er indregnet som investeringsejendomme til dagsværdi i balancen. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris og afskrevet.

For 2020 er årets resultat efter skat forøget med 281 t.kr. af den ændrede praksis, balancesum forøget med t.kr. 27.087 og egenkapitalen forøget med t.kr. 21.129.

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

## Noter til årsrapporten

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Direkte omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet samt fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg 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 og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Noter til årsrapporten

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse 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.

Investeringsejendomme under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme under opførelse.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme under opførelse.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### 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.



## Noter til årsrapporten

### **8 Anvendt regnskabspraksis**

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.

#### **Gældsforpligtelser**

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