

# **EJENDOMSSELSKABET AF 14.11.2003 ApS**

**CVR-nr.: 27414400**

Birkebækparken 5  
7260 Sønder Omme

Årsrapport  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

**15/11/2022**

---

**Ove Brun**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET AF 14.11.2003 ApS  
Birkebækparken 5  
7260 Sønder Omme

CVR-nr.: 27414400  
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 for EJENDOMSELSKABET AF 14.11.2003 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Ledelsen har besluttet at fravælge revision for kommende regnskabsår. Ledelsen anser betingelserne i årsregnskabslovens §135 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sdr. Omme, den 15/11/2022

**Direktion**

Ove Brun

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter.**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af beboelsesejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. - 10.420 , og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 1.657.573, og en egenkapital på kr. 333.987.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 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 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 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>17.517</b>	<b>42.202</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>17.517</b>	<b>42.202</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-30.875	-34.026
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-13.358</b>	<b>8.176</b>
Skat af årets resultat		2.938	-1.859
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.420</b>	<b>6.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.420	6.317
<b>I alt</b>		<b>-10.420</b>	<b>6.317</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.600.000	1.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.600.000</b>	<b>1.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.600.000</b>	<b>1.600.000</b>
Andre tilgodehavender		57.573	27.892
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>57.573</b>	<b>27.892</b>
Likvide beholdninger		0	1.606
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>57.573</b>	<b>29.498</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.657.573</b>	<b>1.629.498</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		208.987	219.407
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>333.987</b>	<b>344.407</b>
Hensættelse til udskudt skat		65.196	68.134
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>65.196</b>	<b>68.134</b>
Gæld til realkreditinstitutter		474.554	534.410
Gæld til banker		0	
Skyldig selskabsskat			0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>474.554</b>	<b>534.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.523	
Gæld til banker		5.935	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.384	16.372
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.797	41.528
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		683.197	624.647
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>783.836</b>	<b>682.547</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.258.390</b>	<b>1.216.957</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.657.573</b>	<b>1.629.498</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0