



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET 31.07.2014 APS
SKT. CLEMENS STRÆDE 8, 1. SAL, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. NOVEMBER 2015 - 31. OKTOBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2017

Mikkel Lyng Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. november 2015 - 31. oktober 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet 31.07.2014 ApS Skt. Clemens Stræde 8, 1. sal 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 05 54 13 Stiftet: 31. juli 2014 Hjemsted: Aarhus C Regnskabsår: 1. november 2015 - 31. oktober 2016
Direktion	Mikkel Lynge Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2015 - 31. oktober 2016 for Ejendomsselskabet 31.07.2014 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. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. januar 2017

Direktion:

Mikkel Lynge Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 31.07.2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 31.07.2014 ApS for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Viborg, den 26. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomshandel og administration.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		332.085	559.674
Af- og nedskrivninger.....		-159.661	-97.000
DRIFTSRESULTAT		172.424	462.674
Andre finansielle indtægter.....	2	55.726	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-190.087	-235.987
RESULTAT FØR SKAT		38.063	226.687
Skat af årets resultat.....	4	-956	-59.351
ÅRETS RESULTAT		37.107	167.336
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		37.107	167.336
I ALT		37.107	167.336

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		9.200.000	9.603.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	9.200.000	9.603.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.200.000	9.603.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		323.481	125.365
Periodeafgrænsningsposter.....		11.407	0
Tilgodehavender.....		334.888	125.365
Likvide beholdninger.....		4.265	7.676
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		339.153	133.041
AKTIVER.....		9.539.153	9.736.041
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		1.080.819	1.333.531
Overført overskud.....		297.699	231.961
EGENKAPITAL.....	6	1.428.518	1.615.492
Hensættelse til udskudt skat.....		264.000	358.583
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		264.000	358.583
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.336.366	7.474.954
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	7.336.366	7.474.954
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	116.722	106.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.062	36.250
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		23.882	0
Selskabsskat.....		120.271	96.728
Anden gæld.....		187.332	47.204
Kortfristede gældsforpligtelser.....		510.269	287.012
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.846.635	7.761.966
PASSIVER.....		9.539.153	9.736.041
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)			
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	13.272	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	42.454	0	
	55.726	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	1.163	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	188.924	235.987	
	190.087	235.987	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.842	76.892	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-15.582	0	
Regulering af udskudt skat.....	-23.304	-17.541	
	956	59.351	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. november 2015.....		7.973.076	
Tilgang.....		25.300	
Kostpris 31. oktober 2016.....		7.998.376	
Opskrivninger 1. november 2015.....		1.726.924	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-295.360	
Opskrivninger 31. oktober 2016.....		1.431.564	
Af- og nedskrivninger 1. november 2015.....		97.000	
Årets afskrivninger		132.940	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2016.....		229.940	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016.....		9.200.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		7.814.337	

NOTER

		Reserve for	Overført		Note
	Anpartskapital	opskrivninger	overskud	I alt	
Egenkapital					6
Egenkapital 1. november 2015.....	50.000	1.333.531	232.231	1.615.762	
Årets værdireguleringer.....		-230.381		-230.381	
Overførsel til/fra andre poster.....		-28.631	28.361	-270	
Forslag til årets resultatdisponering.....			37.107	37.107	
Skat af egenkapitalbevægelser.....		6.300		6.300	
Egenkapital 31. oktober 2016.....	50.000	1.080.819	297.699	1.428.518	
 Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/11 2015	31/10 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	7.581.784	7.453.088	116.722	6.997.850	
	7.581.784	7.453.088	116.722	6.997.850	
 Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Lynge Pedersen Holding ApS og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lynge Pedersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 7.453 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør tkr. 9.200.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 31.07.2014 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til aktivernes handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	5-50 år	0-25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.