



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 2016 - 31. OKTOBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 2018

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 2016 - 31. oktober 2017	
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 2016 - 31. oktober 2017
Direktion	Mikkel Lynge Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

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 1. februar 2018

Direktion:

Mikkel Lyng 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 2016 - 31. oktober 2017 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 1. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32221

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		432.786	332.085
Af- og nedskrivninger.....		-140.448	-159.661
DRIFTSRESULTAT		292.338	172.424
Andre finansielle indtægter.....	1	21.633	55.726
Andre finansielle omkostninger.....	2	-186.847	-190.087
RESULTAT FØR SKAT		127.124	38.063
Skat af årets resultat.....	3	-35.133	-956
ÅRETS RESULTAT		91.991	37.107
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		91.991	37.107
I ALT		91.991	37.107

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		9.200.000	9.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.200.000	9.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.200.000	9.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		518.288	323.481
Periodeafgrænsningsposter.....		29.635	11.407
Tilgodehavender.....		547.923	334.888
Likvide beholdninger.....		8.453	4.264
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		556.376	339.152
AKTIVER.....		9.756.376	9.539.152
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		1.157.933	1.080.819
Overført overskud.....		418.324	297.698
EGENKAPITAL.....	5	1.626.257	1.428.517
Hensættelse til udskudt skat.....		263.000	264.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		263.000	264.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.241.849	7.336.366
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.241.849	7.336.366
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	109.062	116.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.431	62.062
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		148.862	23.882
Selskabsskat.....		57.882	120.271
Anden gæld.....		231.033	187.332
Kortfristede gældsforpligtelser.....		625.270	510.269
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.867.119	7.846.635
PASSIVER.....		9.756.376	9.539.152
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	21.633	13.272	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	42.454	
	21.633	55.726	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	4.986	1.163	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	181.861	188.924	
	186.847	190.087	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	57.882	39.842	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-15.582	
Regulering af udskudt skat.....	-22.749	-23.304	
	35.133	956	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. november 2016.....		7.998.376	
Tilgang.....		6.879	
Kostpris 31. oktober 2017.....		8.005.255	
Opskrivninger 1. november 2016.....		1.431.564	
Årets opskrivninger.....		127.497	
Opskrivninger 31. oktober 2017.....		1.559.061	
Af- og nedskrivninger 1. november 2016.....		229.940	
Årets afskrivninger.....		134.376	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2017.....		364.316	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2017.....		9.200.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		7.715.470	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. november 2016.....	50.000	1.080.819	297.699	1.428.518	
Årets værdireguleringer.....		99.448		99.448	
Overførsel til/fra andre poster.....		-28.634	28.634		
Forslag til årets resultatdisponering.....			91.991	91.991	
Skat af egenkapitalbevægelser.....		6.300		6.300	
Egenkapital 31. oktober 2017.....	50.000	1.157.933	418.324	1.626.257	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/11 2016 gæld i alt	31/10 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.453.088	7.350.911	109.062	6.732.033	
	7.453.088	7.350.911	109.062	6.732.033	
 Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
På tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet indgår selskabet i drøftelser med Grundejernes Investeringsfond omkring bindingsforpligtelse på en af selskabets ejendomme. Drøftelserne er endnu ikke afsluttet, hvorfor størrelsen af et eventuelt krav ikke er kendt.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 249 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 7.351 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør tkr. 9.200.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 31.07.2014 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.....	5-50år	0-25%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 lånoptagelse 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 nominel værdi.