



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 AF 31/7 2014 APS
SKT. CLEMENS STRÆDE 8 1., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. NOVEMBER 2018 - 31. OKTOBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. januar 2020

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 2018 - 31. oktober 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSSELSKABET AF 31/7 2014 ApS Skt. Clemens Stræde 8 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 05 54 13 Stiftet: 31. juli 2014 Hjemsted: Aarhus C Regnskabsår: 1. november 2018 - 31. oktober 2019
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 2018 - 31. oktober 2019 for EJENDOMSSELSKABET AF 31/7 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019.

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 19. december 2019

Direktion:

Mikkel Lynge Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 31/7 2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 31/7 2014 ApS for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 19. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32221

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		153.381	649.289
Af- og nedskrivninger.....		0	-62.523
Andre driftsomkostninger.....		-1.048.613	0
DRIFTSRESULTAT		-895.232	586.766
Andre finansielle indtægter.....	1	62.495	45.522
Andre finansielle omkostninger.....	2	-170.174	-170.248
RESULTAT FØR SKAT		-1.002.911	462.040
Skat af årets resultat.....	3	140.874	-104.378
ÅRETS RESULTAT		-862.037	357.662
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.250.000
Overført resultat.....		-862.037	-892.338
I ALT		-862.037	357.662

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		0	3.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	0	3.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		0	3.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		445.003	1.454.939
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.884
Tilgodehavender.....		445.003	1.457.823
Likvide beholdninger.....		14.893	9.591
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		459.896	1.467.414
AKTIVER.....		459.896	4.667.414
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		0	651.223
Overført overskud.....		-190.477	20.337
Forslag til udbytte.....		0	1.250.000
EGENKAPITAL.....	5	-140.477	1.971.560
Hensættelse til udskudt skat.....		0	151.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	151.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	1.714.336
Selskabsskat.....		10.126	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.126	1.714.336
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	110.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		114.784	119.748
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		146.415	229.651
Selskabsskat.....		207.824	265.706
Anden gæld.....		121.224	104.833
Kortfristede gældsforpligtelser.....		590.247	830.518
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		600.373	2.544.854
PASSIVER.....		459.896	4.667.414
Eventualposter mv.	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	62.495	41.015	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	4.507	
	62.495	45.522	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	45.415	7.840	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	124.759	162.408	
	170.174	170.248	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.126	207.824	
Regulering af udskudt skat.....	-151.000	-103.446	
	-140.874	104.378	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. november 2018.....		2.513.842	
Afgang.....		-2.513.842	
Kostpris 31. oktober 2019.....		0	
Opskrivninger 1. november 2018.....		898.510	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-898.510	
Opskrivninger 31. oktober 2019.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. november 2018.....		212.352	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-212.352	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2019.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2019.....		0	

NOTER

						Note
Egenkapital						5
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. november 2018..	50.000	651.223	20.337	1.250.000	1.971.560	
Årets afgang.....		-651.223			-651.223	
Betalt udbytte.....				-1.250.000	-1.250.000	
Overførsel til/fra andre poster.			651.223		651.223	
Forslag til resultatdisponering..			-862.037		-862.037	
Egenkapital 31. oktober 2019.	50.000	0	-190.477	0	-140.477	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/10 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	1.824.916	110.580	
Selskabsskat.....	10.126	0	0	0	0	
	10.126	0	0	1.824.916	110.580	
 Eventualposter mv.						7
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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lyng Pedersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 31/7 2014 ApS for 2018/19 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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.