



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 2017 - 31. OKTOBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. januar 2019

Mikkel Lynge Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. november 2017 - 31. oktober 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET AF 31/7 2014 ApS Skt. Clemens Stræde 8 1. 8000 Aarhus C
	E-mail: investeringsselskabetma@gmail.com
	CVR-nr.: 36 05 54 13
	Stiftet: 31. juli 2014
	Hjemsted: Aarhus C
	Regnskabsår: 1. november 2017 - 31. oktober 2018
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 2017 - 31. oktober 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018.

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 17. december 2018

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 2017 - 31. oktober 2018 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 17. december 2018

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		649.289	428.288
Af- og nedskrivninger.....		-62.523	-135.950
DRIFTSRESULTAT		586.766	292.338
Andre finansielle indtægter.....	1	45.522	21.633
Andre finansielle omkostninger.....	2	-170.248	-186.847
RESULTAT FØR SKAT		462.040	127.124
Skat af årets resultat.....	3	-104.378	-35.133
ÅRETS RESULTAT		357.662	91.991
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.250.000	0
Overført resultat.....		-892.338	91.991
I ALT		357.662	91.991

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.200.000	9.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.200.000	9.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.200.000	9.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.454.939	518.288
Periodeafgrænsningsposter.....		2.884	29.635
Tilgodehavender.....		1.457.823	547.923
Likvide beholdninger.....		9.591	8.453
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.467.414	556.376
AKTIVER.....		4.667.414	9.756.376
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		651.223	1.157.933
Overført overskud.....		20.337	418.324
Forslag til udbytte.....		1.250.000	0
EGENKAPITAL.....	5	1.971.560	1.626.257
Hensættelse til udskudt skat.....		151.000	263.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		151.000	263.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.714.336	7.241.849
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.714.336	7.241.849
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	110.580	109.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		119.748	78.431
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		229.651	148.862
Selskabsskat.....		265.706	57.882
Anden gæld.....		104.833	231.033
Kortfristede gældsforpligtelser.....		830.518	625.270
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.544.854	7.867.119
PASSIVER.....		4.667.414	9.756.376
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	41.015	21.633	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.507	0	
	45.522	21.633	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	7.840	4.986	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	162.408	181.861	
	170.248	186.847	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	207.824	57.882	
Regulering af udskudt skat.....	-103.446	-22.749	
	104.378	35.133	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. november 2017.....		8.005.255	
Tilgang.....		200.989	
Afgang.....		-5.692.402	
Kostpris 31. oktober 2018.....		2.513.842	
Opskrivninger 1. november 2017.....		1.559.061	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-639.638	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-20.913	
Opskrivninger 31. oktober 2018.....		898.510	
Af- og nedskrivninger 1. november 2017.....		364.316	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-211.395	
Årets afskrivninger		59.431	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2018.....		212.352	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2018.....		3.200.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.365.097	

NOTER

						Note
Egenkapital						5
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. november 2017..	50.000	1.157.933	418.324	0	1.626.257	
Årets værdireguleringer.....		-16.312			-16.312	
Overførsel til/fra andre poster.		-494.351	494.351			
Forslag til årets resultatdisponering.....			-892.338	1.250.000	357.662	
Skat af egenkapitalbevægelser.		3.953			3.953	
Egenkapital 31. oktober 2018.	50.000	651.223	20.337	1.250.000	1.971.560	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	1/11 2017 gæld i alt	31/10 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.350.911	1.824.916	110.580	1.336.632		
	7.350.911	1.824.916	110.580	1.336.632		
 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lyng Pedersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 1.825 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2018 udgør tkr. 3.200.						
Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016/17: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 31/7 2014 ApS for 2017/18 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste 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%

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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 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 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.