

**Ejendomsselskabet af 31.7.2014
ApS
Skt. Clemens Stræde 8, 1
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 36 05 54 13

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15. marts 2023

Mikkel Lynge Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022 | 11 |
| Balance pr. 31. oktober 2022 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2023

Direktion

Mikkel Lynge Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 31.7.2014 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 31.7.2014 ApS for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 15. marts 2023

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet af 31.7.2014 ApS Skt. Clemens Stræde 8, 1 8000 Aarhus C |
| | Telefon: 26887703 |
| | CVR-nr.: 36 05 54 13 |
| | Regnskabsperiode: 1. november 2021 - 31. oktober 2022 |
| | Hjemsted: Aarhus |
| Tilknyttede virksomheder | Lynge Pedersen Holding ApS Skt. Clemensstræde 8, 1 8000 Aarhus C |
| Direktion | Mikkel Lynge Pedersen, direktør |
| Revisor | Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens |
| Pengeinstitut | Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomshandel og administration

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 6.426, og selskabets balance pr. 31. oktober 2022 udviser en egenkapital på kr. 110.903.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 31.7.2014 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som udgøres af huslejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. oktober 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,5% hvilket skal ses i forhold til et afkastskrav fra Nordicals markedsbarometer efteråret 2022 på 5,25% - 6,50%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. | <u>2020/21</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 42.913 | 115.253 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | <u>-15.000</u> | <u>50.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 27.913 | 165.253 |
| Finansielle indtægter | 2 | 3.461 | 4.250 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-23.135</u> | <u>-25.703</u> |
| Resultat før skat | | 8.239 | 143.800 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-1.813</u> | <u>-31.879</u> |
| Årets resultat | | <u>6.426</u> | <u>111.921</u> |
| Overført resultat | | <u>6.426</u> | <u>111.921</u> |
| | | <u>6.426</u> | <u>111.921</u> |

Balance pr. 31. oktober 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. | <u>2020/21</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 885.000 | 900.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>885.000</u> | <u>900.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>885.000</u> | <u>900.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 90.104 | 49.343 |
| Tilgodehavender | | <u>90.104</u> | <u>49.343</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>316</u> | <u>41.908</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>90.420</u> | <u>91.251</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>975.420</u></u> | <u><u>991.251</u></u> |

Balance pr. 31. oktober 2022

| | <u>Note</u> | <u>2021/22</u> kr. | <u>2020/21</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 60.903 | 54.478 |
| Egenkapital | | 110.903 | 104.478 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 47.186 | 50.486 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 47.186 | 50.486 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 540.988 | 556.986 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 540.988 | 556.986 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 17.841 | 18.938 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 187.979 | 175.095 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 34.985 | 34.639 |
| Selskabsskat | | 5.113 | 20.879 |
| Deposita | | 17.925 | 17.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 276.343 | 279.301 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 817.331 | 836.287 |
| Passiver i alt | | 975.420 | 991.251 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. november 2021 | 50.000 | 54.477 | 104.477 |
| Årets resultat | 0 | 6.426 | 6.426 |
| Egenkapital 31. oktober 2022 | 50.000 | 60.903 | 110.903 |

Noter

| | <u>2021/22</u> kr. | <u>2020/21</u> kr. |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | <u>-15.000</u> | <u>50.000</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-15.000</u> | <u>50.000</u> |
| | <u><u>-15.000</u></u> | <u><u>50.000</u></u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>3.461</u> | <u>4.250</u> |
| | <u>3.461</u> | <u>4.250</u> |
| | <u><u>3.461</u></u> | <u><u>4.250</u></u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | <u>6.141</u> | <u>7.010</u> |
| Andre finansielle omkostninger | <u>16.994</u> | <u>18.693</u> |
| | <u>23.135</u> | <u>25.703</u> |
| | <u><u>23.135</u></u> | <u><u>25.703</u></u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>5.113</u> | <u>20.879</u> |
| Årets udskudte skat | <u>-3.300</u> | <u>12.964</u> |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>0</u> | <u>-1.964</u> |
| | <u>1.813</u> | <u>31.879</u> |
| | <u><u>1.813</u></u> | <u><u>31.879</u></u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. november 2021 | 670.516 |
| Kostpris 31. oktober 2022 | 670.516 |
| Værdireguleringer 1. november 2021 | 229.484 |
| Årets værdireguleringer | -15.000 |
| Værdireguleringer 31. oktober 2022 | 214.484 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2022 | 885.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. kvadratmeterleje på ca. 1.100.
Driftsomkostningerne udgør ca. 21% af lejeindtægterne

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,25% kr. | Basis kr. | 0,25 % kr. |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 6,25 | 6,50 | 6,75 |
| Dagsværdi | 912.000 | 885.000 | 843.000 |
| Ændring i dagsværdi | 27.000 | 0 | -42.000 |

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. november 2021 | Gæld 31. oktober 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 575.924 | 558.829 | 17.841 | 494.016 |
| | 575.924 | 558.829 | 17.841 | 494.016 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lyng Pedersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lyng Pedersen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 583, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.10.2022 udgør t.kr. 870.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mikkel Lyng Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Lyng Pedersen

Direktør

ID: 46f0d7cd-c6b9-4b6a-b417-327d823b2468

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 09:45:38

Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Sørensen

Registreret revisor

På vegne af Leif Mikkkelsen & Partnere A/S

ID: 48c24c2e-080f-4859-b39f-b7278c9e08a9

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 10:06:42

Underskrevet med MitID



Mikkel Lyng Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Lyng Pedersen

Dirigent

ID: 46f0d7cd-c6b9-4b6a-b417-327d823b2468

Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 07:43:39

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cae847kjMh249608729

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.