

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

CVR-nr. 36 05 54 13

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5. april 2022

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 2020 - 31. oktober 2021	11
Balance pr. 31. oktober 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021.

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 5. april 2022

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 2020 - 31. oktober 2021 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 5. april 2022

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 2020 - 31. oktober 2021
	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 2020/21 udviser et overskud på kr. 111.920, og selskabets balance pr. 31. oktober 2021 udviser en egenkapital på kr. 104.477.

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi med løbende regulering i resultatopgørelsen jf. §38. Tidligere blev investeringsejendommens dagsværdi indregnet løbende over egenkapitalen og med afskrivninger jf. § 41.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. oktober 2021:

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 61.759
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. - 19.931
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 2.828.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 regnskabs- mæssige 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 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastba- seret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrige- ret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapi- taliseres 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 ba- lancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6% hvilket skal ses i forhold til et afkastskrav fra Nordicals markedsbarometer efteråret 2021 på 4,75% - 6,00%.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 netto realisationsværdi.

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 2020 - 31. oktober 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste	1	115.252	2.851
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-5.699
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		115.252	-2.848
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	50.000	0
Resultat før finansielle poster		165.252	-2.848
Finansielle indtægter	3	4.250	7.571
Finansielle omkostninger	4	-25.703	-19.350
Resultat før skat		143.799	-14.627
Skat af årets resultat	5	-31.879	3.218
Årets resultat		111.920	-11.409
Overført resultat		111.920	-11.409
		111.920	-11.409

Balance pr. 31. oktober 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	900.000	850.000
Materielle anlægsaktiver		900.000	850.000
Anlægsaktiver i alt		900.000	850.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		49.343	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	318.371
Tilgodehavender		49.343	318.371
Likvide beholdninger		41.908	23.316
Omsætningsaktiver i alt		91.251	341.687
Aktiver i alt		991.251	1.191.687

Balance pr. 31. oktober 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		0	144.443
Overført resultat		54.477	-201.886
Egenkapital		<u>104.477</u>	<u>-7.443</u>
Hensættelse til udskudt skat		50.486	37.522
Hensatte forpligtelser i alt		<u>50.486</u>	<u>37.522</u>
Gæld til realkreditinstitutter		556.986	575.182
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>556.986</u>	<u>575.182</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	18.938	18.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		175.095	304.987
Gæld til associerede virksomheder		0	149.214
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34.639	34.297
Selskabsskat		20.879	10.126
Anden gæld		1	31.664
Deposita		17.250	17.250
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>279.302</u>	<u>586.426</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>836.288</u>	<u>1.161.608</u>
Passiver i alt		<u>991.251</u>	<u>1.191.687</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2020	50.000	144.443	-201.886	-7.443
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-144.443	144.443	0
Korrigeret egenkapital 1. november 2020	50.000	0	-57.443	-7.443
Årets resultat	0	0	111.920	111.920
Egenkapital 31. oktober 2021	50.000	0	54.477	104.477

Noter

1 Særlige poster

Der er i regnskabsåret 2020/21 indtægtsført kr. 63.534 under andre driftsindtægter. Indtægten vedrører en gæld på mellemregning, som ikke er aktuel og således indtægtsføres.

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	50.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	50.000	0
	50.000	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.250	7.571
	4.250	7.571
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.010	10.840
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	5.072
Andre finansielle omkostninger	18.693	3.438
	25.703	19.350
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	20.879	0
Årets udskudte skat	12.964	37.522
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.964	0
	31.879	37.522
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	31.879	-3.218
Skat af egenkapitalbevægelser	0	40.740
	31.879	37.522

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2020	670.516
Kostpris 31. oktober 2021	670.516
Værdireguleringer 1. november 2020	185.183
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-5.699
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer 31. oktober 2021	229.484
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2021	900.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. kvadratmeterleje på ca. 1.000.

Driftsomkostningerne udgør ca. 22% af lejeindtægterne

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6%

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	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	930.000	0	856.000
Ændring i dagsværdi	930.000	0	856.000

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2020	Gæld 31. oktober 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	594.070	575.924	18.938	519.224
	594.070	575.924	18.938	519.224

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 601, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.10.2021 udgør t.kr. 900.

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

Som Direktør
På vegne af Investeringselskabet MA
PID: 9208-2002-2-026264586453
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 20:01:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Sørensen

Som Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
RID: 19299236
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 20:05:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mikkel Lyng Pedersen

Som Dirigent
På vegne af Investeringselskabet MA
PID: 9208-2002-2-026264586453
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 20:06:56
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: f12f5dJthtu247393736