

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

CVR-nr. 36 05 54 13

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. april 2024

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 2022 - 31. oktober 2023	11
Balance pr. 31. oktober 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023.

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 29. april 2024

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 2022 - 31. oktober 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 29. april 2024

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

Henrik Sørensen
Registreret revisor
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 2022 - 31. oktober 2023
	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 2022/23 udviser et overskud på DKK 13.251, og selskabets balance pr. 31. oktober 2023 udviser en egenkapital på DKK 124.154.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

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 2023 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.

Afkastprocenten er fastsat til 6,5% i intervallet, hvilket skal ses i forhold til et forventet afkast på sekundære ejendomme i Randers jf. anderkendte vurderingsrapporter.

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.

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 2022 - 31. oktober 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		52.553	42.913
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Resultat før finansielle poster		37.553	27.913
Finansielle indtægter	2	3.884	3.461
Finansielle omkostninger	3	<u>-24.449</u>	<u>-23.135</u>
Resultat før skat		16.988	8.239
Skat af årets resultat	4	<u>-3.737</u>	<u>-1.813</u>
Årets resultat		<u>13.251</u>	<u>6.426</u>
Overført resultat		<u>13.251</u>	<u>6.426</u>
		<u>13.251</u>	<u>6.426</u>

Balance pr. 31. oktober 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		870.000	885.000
Materielle anlægsaktiver	5	870.000	885.000
Anlægsaktiver i alt		870.000	885.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		103.013	90.104
Tilgodehavender		103.013	90.104
Likvide beholdninger		0	316
Omsætningsaktiver i alt		103.013	90.420
Aktiver i alt		973.013	975.420

Balance pr. 31. oktober 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		74.154	60.903
Egenkapital		124.154	110.903
Hensættelse til udskudt skat		43.886	47.186
Hensatte forpligtelser i alt		43.886	47.186
Gæld til realkreditinstitutter		523.519	540.988
Langfristede gældsforpligtelser	6	523.519	540.988
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	18.032	17.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.693	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		168.433	187.979
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.334	34.985
Selskabsskat		7.037	5.113
Deposita		17.925	17.925
Kortfristede gældsforpligtelser		281.454	276.343
Gældsforpligtelser i alt		804.973	817.331
Passiver i alt		973.013	975.420
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2022	50.000	60.903	110.903
Årets resultat	0	13.251	13.251
Egenkapital 31. oktober 2023	50.000	74.154	124.154

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.884</u>	<u>3.461</u>
	<u>3.884</u>	<u>3.461</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.893	6.141
Andre finansielle omkostninger	<u>16.556</u>	<u>16.994</u>
	<u>24.449</u>	<u>23.135</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.037	8.413
Årets udskudte skat	<u>-3.300</u>	<u>-6.600</u>
	<u>3.737</u>	<u>1.813</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2022	670.516
Kostpris 31. oktober 2023	670.516
Værdireguleringer 1. november 2022	214.484
Årets værdireguleringer	-15.000
Værdireguleringer 31. oktober 2023	199.484
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2023	870.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gns. kvadratmeterleje på ca. 1.100.

Ejendommen er beliggende i Randers.

Driftsomkostningerne inkl. vedligeholdelse udgør ca. 23% af lejeindtægterne

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. oktober 2023 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%	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,25	6,50	6,75
Dagsværdi	895.000	870.000	829.000
Ændring i dagsværdi	25.000	0	-41.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2022	Gæld 31. oktober 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	558.829	541.551	18.032	475.030
	558.829	541.551	18.032	475.030

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. 565, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.10.2023 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

På vegne af ES af 31.7.2014 ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 20:43:24

Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Sørensen

Revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 08:03:09

Underskrevet med MitID



Mikkel Lyng Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Lyng Pedersen

Dirigent

På vegne af ES af 31.7.2014 ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 15:34:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3d96b66NXSu251741618

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.