

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

**CVR-nr. 36 05 54 13**

---

**Årsrapport for 2019/20**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10. marts 2021

---

Mikkel Lynge Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. november 2019 - 31. oktober 2020	10
Balance pr. 31. oktober 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020.

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 10. marts 2021

### Direktion

Mikkel Lynge Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 31.7.2014 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 31.7.2014 ApS for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. marts 2021

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

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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 2019 - 31. oktober 2020
	Hjemsted: Aarhus
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Lynge Pedersen Holding ApS Skt. Clemensstræde 8, 1 8000 Aarhus C
<b>Direktion</b>	Mikkel Lynge Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	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 2019/20 udviser et underskud på kr. 11.409, og selskabets balance pr. 31. oktober 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.443.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapitalen via egen indtjening de kommende regnskabsår.

### 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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.

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**

##### ***Ejendom***

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Forventet brugstid udgør 40-50 år

Forventet scrapværdi udgør 40-50%.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 nettorealisationsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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 2019 - 31. oktober 2020**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.851</b>	<b>153.381</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.699	0
Andre driftsomkostninger		0	-1.048.613
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.848</b>	<b>-895.232</b>
Finansielle indtægter	1	7.571	62.495
Finansielle omkostninger	2	-19.350	-170.174
<b>Resultat før skat</b>		<b>-14.627</b>	<b>-1.002.911</b>
Skat af årets resultat	3	3.218	140.874
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.409</b>	<b>-862.037</b>
Overført resultat		-11.409	-862.037
		<b>-11.409</b>	<b>-862.037</b>

**Balance pr. 31. oktober 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		850.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>850.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>850.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		318.371	441.600
Andre tilgodehavender		0	3.403
<b>Tilgodehavender</b>		<u>318.371</u>	<u>445.003</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>23.316</u>	<u>14.894</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>341.687</u>	<u>459.897</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.191.687</u></u>	<u><u>459.897</u></u>

## Balance pr. 31. oktober 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		144.443	0
Overført resultat		-201.886	-190.477
<b>Egenkapital</b>		<b>-7.443</b>	<b>-140.477</b>
Hensættelse til udskudt skat		37.522	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>37.522</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		575.182	0
Selskabsskat		0	10.126
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>575.182</b>	<b>10.126</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	18.888	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	114.784
Gæld til tilknyttede virksomheder		304.987	56.573
Gæld til associerede virksomheder		149.214	89.842
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34.297	34.297
Selskabsskat		10.126	207.824
Anden gæld		31.664	86.928
Deposita		17.250	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>586.426</b>	<b>590.248</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.161.608</b>	<b>600.374</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.191.687</b>	<b>459.897</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2019	50.000	0	-190.477	-140.477
Årets opskrivning	0	185.183	0	185.183
Årets resultat	0	0	-11.409	-11.409
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-40.740	0	-40.740
<b>Egenkapital 31. oktober 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>144.443</b>	<b>-201.886</b>	<b>-7.443</b>

## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	7.571	62.495
	<b>7.571</b>	<b>62.495</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.840	45.415
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	5.072	3.570
Andre finansielle omkostninger	3.438	121.189
	<b>19.350</b>	<b>170.174</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	10.126
Årets udskudte skat	37.522	-151.000
	<b>37.522</b>	<b>-140.874</b>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	-3.218	-140.874
Skat af egenkapitalbevægelser	40.740	0
	<b>37.522</b>	<b>-140.874</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. november 2019	0
Tilgang i årets løb	670.516
Kostpris 31. oktober 2020	670.516
Opskrivninger 1. november 2019	0
Årets opskrivninger	185.183
Opskrivninger 31. oktober 2020	185.183
Af- og nedskrivninger 1. november 2019	0
Årets afskrivninger	5.699
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2020	5.699
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2020</b>	<b>850.000</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	185.183
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2020</b>	<b>664.817</b>

Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget udgør kr. 664.817 jf. ovenfor.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2019	Gæld 31. oktober 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	594.070	18.888	538.112
Selskabsskat	10.126	0	0	0
	<b>10.126</b>	<b>594.070</b>	<b>18.888</b>	<b>538.112</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lynger 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 620, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.10.2020 udgør t.kr. 850.



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 Lynge Pedersen

---

Som Direktør  
På vegne af Børnebazar I/S  
PID: 9208-2002-2-026264586453  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 10:12:46  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Sørensen

---

Som Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 19299236  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 10:20:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mikkel Lynge Pedersen

---

Som Dirigent  
På vegne af Børnebazar I/S  
PID: 9208-2002-2-026264586453  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 10:28:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 137c1297rzj241891054

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](http://www.esignatur.dk).