



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 01.07.2015 APS
SKT. CLEMENS STRÆDE 8, 1. SAL, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2015 - 31. OKTOBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2017

Mikkel Lyng Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 31. oktober 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet 01.07.2015 ApS Skt. Clemens Stræde 8, 1. sal 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 93 67 54 Stiftet: 25. juni 2015 Hjemsted: Aarhus C Regnskabsår: 1. juli 2015 - 31. oktober 2016
Direktion	Mikkel Lynge Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 31. oktober 2016 for Ejendomsselskabet 01.07.2015 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. oktober 2016.

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 25. januar 2017

Direktion:

Mikkel Lynge Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 01.07.2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 01.07.2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. oktober 2016 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 26. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med at eje ejendomme og drive ejendomsadministration samt hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. OKTOBER

	Note	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		47.486
Af- og nedskrivninger.....		-133.357
DRIFTSRESULTAT		-85.871
Andre finansielle indtægter.....		12.108
Andre finansielle omkostninger.....	2	-140.296
RESULTAT FØR SKAT		-214.059
Skat af årets resultat.....	3	38.321
ÅRETS RESULTAT		-175.738
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-175.738
I ALT		-175.738

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		5.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.400.000
Periodeafgrænsningsposter.....		14.986
Tilgodehavender.....		14.986
Likvide beholdninger.....		7.385
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.371
AKTIVER.....		5.422.371
PASSIVER		
Anpartskapital.....		50.000
Reserve for opskrivninger.....		348.594
Overført overskud.....		-100.738
EGENKAPITAL.....	5	297.856
Hensættelse til udskudt skat.....		60.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		60.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.830.601
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		830.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.660.601
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	169.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		21.683
Anden gæld.....		197.832
Kortfristede gældsforpligtelser.....		403.914
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.064.515
PASSIVER.....		5.422.371
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

NOTER

	2015/16 kr.	Note		
Personaleomkostninger		1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1				
 Andre finansielle omkostninger		 2		
Tilknyttede virksomheder.....	68.820			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	71.476			
	140.296			
 Skat af årets resultat		 3		
Regulering af udskudt skat.....	-38.321			
	-38.321			
 Materielle anlægsaktiver		 4		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	5.032.517			
Kostpris 31. oktober 2016.....	5.032.517			
Årets opskrivninger.....	446.915			
Opskrivninger 31. oktober 2016.....	446.915			
Årets afskrivninger.....	79.432			
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2016.....	79.432			
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2016.....	5.400.000			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	4.953.085			
 Egenkapital		 5		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	50.000	0	0	50.000
Årets værdireguleringer.....		348.594		348.594
Andre reguleringer.....			75.000	75.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-175.738	-175.738
Egenkapital 31. oktober 2016.....	50.000	348.594	-100.738	297.856

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2015 gæld i alt	31/10 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	4.000.000	169.399	3.148.978	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	830.000	0	830.000	
	0	4.830.000	169.399	3.978.978	
 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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lyng Pedersen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 4.000 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør 5.400 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 830 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør 5.400 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 01.07.2015 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. 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.....	10-50 år	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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.