



**Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015  
ApS**

Strandvangsvej 54  
8250 Egå  
CVR-nr. 36943483

**Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.09.2020

---

**Hans Houliind**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS

Strandvangsvej 54

8250 Egå

CVR-nr.: 36943483

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Direktion

Hans Houliind, direktør

Svend Olaf Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 30.09.2020

## Direktion

**Hans Houlind**  
direktør

**Svend Olaf Hansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.240 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2020 i alt 18.556 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 ikke har haft og heller ikke forventes at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.156.483</b>	<b>4.098.346</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		369.533	9.569.822
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.526.016</b>	<b>13.668.168</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		172.739	164.012
Andre finansielle omkostninger		(555.639)	(605.245)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.143.116</b>	<b>13.226.935</b>
Skat af årets resultat	1	(903.135)	(2.910.436)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.239.981</b>	<b>10.316.499</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.200.000	4.000.000
Overført resultat		39.981	6.316.499
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.239.981</b>	<b>10.316.499</b>



# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		44.121.011	43.751.478
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>44.121.011</b>	<b>43.751.478</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.121.011</b>	<b>43.751.478</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.139.728	6.653.419
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.139.728</b>	<b>6.653.419</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>570.628</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.139.728</b>	<b>7.224.047</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.260.739</b>	<b>50.975.525</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		14.856.480	14.816.499
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.200.000	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>18.556.480</b>	<b>19.316.499</b>
Udskudt skat		4.779.000	4.511.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.779.000</b>	<b>4.511.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.270.912	20.098.816
Deposita		4.306.851	4.273.593
Skyldige sambeskatningsbidrag		635.135	615.436
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>24.212.898</b>	<b>24.987.845</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	999.460	1.006.672
Bankgæld		30.037	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		615.436	611.430
Anden gæld		1.047.428	522.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.712.361</b>	<b>2.160.181</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.925.259</b>	<b>27.148.026</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.260.739</b>	<b>50.975.525</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	14.816.499	4.000.000	19.316.499
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.000.000)	(4.000.000)
Årets resultat	0	39.981	3.200.000	3.239.981
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>14.856.480</b>	<b>3.200.000</b>	<b>18.556.480</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	635.135	615.436
Ændring af udskudt skat	268.000	2.295.000
	<b>903.135</b>	<b>2.910.436</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	33.460.868
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.460.868</b>
Opskrivninger primo	10.290.610
Årets opskrivninger	369.533
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.660.143</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.121.011</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for investeringsejendommen udgør 9% pr. 30.06.2020 mod 9% pr. 30.06.2019.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,3 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 209 kr. mod 207 kr. sidste år. Størrelsen af ejendommen udgør 20.596 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med en lejer, som har en uopsigelig frem til 1. juli 2030

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	999.460	1.006.672	19.270.912	15.220.974
Deposita	0	0	4.306.851	4.306.851
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	635.135	0
	<b>999.460</b>	<b>1.006.672</b>	<b>24.212.898</b>	<b>19.527.825</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVHS Partners ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab. .

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpanebebv nom. 32.000 t.kr. i ejendom.

Realkreditgæld 21.639 t.kr. er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.121 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.