



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

**EJENDOMSSELSKABET AF 1. JULI 2017 APS**

**SØVEJ 30, 8870 LANGÅ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. oktober 2023

---

Allan Christiansen

**CVR-NR. 38 76 28 26**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 ApS Søvej 30 8870 Langå
	CVR-nr.: 38 76 28 26
	Stiftet: 1. juli 2017
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Allan Christiansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

Randers, den 2. oktober 2023

Direktion:

---

Allan Christiansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 2. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	<b>Note</b>	<b>2022/23</b> kr.	<b>2021/22</b> kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>423.411</b>	<b>407.516</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-429.288	-237.870
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-5.877</b>	<b>169.646</b>
Skat af årets resultat.....	2	0	-38.953
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-5.877</b>	<b>130.693</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-5.877	130.693
<b>I ALT</b> .....		<b>-5.877</b>	<b>130.693</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		12.760.583	12.680.574
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.760.583</b>	<b>12.680.574</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.760.583</b>	<b>12.680.574</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.343	7.343
Andre tilgodehavender.....		0	1.332
Periodeafgrænsningsposter.....		5.505	4.816
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>12.848</b>	<b>13.491</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.533.742</b>	<b>1.179.546</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.546.590</b>	<b>1.193.037</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.307.173</b>	<b>13.873.611</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		1.032.722	1.038.599
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.132.722</b>	<b>1.138.599</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		198.000	198.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>198.000</b>	<b>198.000</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	37.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>37.953</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.026	15.026
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.630.596	12.164.344
Selskabsskat.....		37.953	40.631
Anden gæld.....		292.876	279.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.976.451</b>	<b>12.499.059</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.976.451</b>	<b>12.537.012</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.307.173</b>	<b>13.873.611</b>
Eventualposter mv.	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	100.000	1.038.599	1.138.599
Forslag til resultatdisponering.....		-5.877	-5.877
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>100.000</b>	<b>1.032.722</b>	<b>1.132.722</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	425.621	226.537		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.667	11.333		
	<b>429.288</b>	<b>237.870</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	37.953		
Regulering af udskudt skat.....	0	1.000		
	<b>0</b>	<b>38.953</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2022.....		11.786.654		
Tilgang.....		80.009		
Kostpris 30. juni 2023.....		<b>11.866.663</b>		
Opskrivninger 1. juli 2022.....		893.920		
Opskrivninger 30. juni 2023.....		<b>893.920</b>		
		<b>12.760.583</b>		
Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Aarhus C, er anskaffet i 2018 og 2021. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.				
Afkastkravene udgør mellem 4-4,15%.				
Lejemålene forventes 100 % udlejet, hvilket er baseret på lejekontrakter og forespørgsel ved ledelsen.				
En ændring i afkast krav på +0,5 % vil medføre en reduktion af dagsværdien med -1.315 tkr.				
En ændring i afkast krav på -0,5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.678 tkr.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	0	0	0	37.953
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.953</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for WIMDAC HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.