



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 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. november 2020

---

Allan Christiansen

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 ApS Søvej 30 8870 Langå
	CVR-nr.: 38 76 28 26 Stiftet: 1. juli 2017 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 27. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 27. november 2020

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

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>333.455</b>	<b>112.033</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	218.920
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>333.455</b>	<b>330.953</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-203.392	-134.315
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>130.063</b>	<b>196.638</b>
Skat af årets resultat.....	2	-43.676	-43.262
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>86.387</b>	<b>153.376</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		86.387	153.376
<b>I ALT</b> .....		<b>86.387</b>	<b>153.376</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		10.325.000	10.325.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.325.000</b>	<b>10.325.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.325.000</b>	<b>10.325.000</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		7.343	7.343
Andre tilgodehavender.....		332	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.215	3.067
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.890</b>	<b>10.410</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>732.551</b>	<b>344.045</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>743.441</b>	<b>354.455</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.068.441</b>	<b>10.679.455</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		226.300	139.913
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>326.300</b>	<b>239.913</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		63.000	42.217
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>63.000</b>	<b>42.217</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.256.488	10.055.380
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		24.383	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>10.280.871</b>	<b>10.055.380</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	<b>6</b>	133.105	134.072
Anden gæld.....		242.215	184.465
Periodeafgrænsningsposter.....		7.950	8.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>398.270</b>	<b>341.945</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.679.141</b>	<b>10.397.325</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.068.441</b>	<b>10.679.455</b>
Eventualposter mv.	7		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	201.108	134.072	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.284	243	
	<b>203.392</b>	<b>134.315</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.893	-2.752	2
Regulering af udskudt skat.....	20.783	46.014	
	<b>43.676</b>	<b>43.262</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. juli 2019.....		10.106.080	
Kostpris 30. juni 2020.....		<b>10.106.080</b>	
Opskrivninger 1. juli 2019.....		218.920	
Opskrivninger 30. juni 2020.....		<b>218.920</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>10.325.000</b>	

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Aarhus C, som blev anskaffet i 2018. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Afkastkravet udgør 3,75 %.

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 1.181 tkr.  
En ændring i afkast krav på +0,5 % ved medføre en stigning i dagsværdien på 1.545 tkr.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. juli 2019.....			100.000	139.913	239.913	
Forslag til resultatdisponering.....				86.387	86.387	
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>			<b>100.000</b>	<b>226.300</b>	<b>326.300</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/6 2020	Afdrag	Restgæld	30/6 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til tilknyttede						
virksomheder.....	10.256.488	0	10.256.488	10.055.380	0	
Skyldigt sambeskatningsbidrag.	24.383	0	0	0	0	
	<b>10.280.871</b>	<b>0</b>	<b>10.256.488</b>	<b>10.055.380</b>	<b>0</b>	
<p>Forfaldstidspunktet af selskabets langfristede gældsforpligtelser er ikke fastlagt, hvorfor der ikke kan oplyses om restgælden efter fem år. Restgælden efter 5 år er derfor oplyst lig med restgælden pr. 30. juni 2020.</p>						
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>						<b>6</b>
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
<p>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.</p>						
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for WIMDAC HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juli 2017 ApS for 2019/20 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, operationelle 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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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. 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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.