

---

# Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS

**CVR-nr.: 87723313**

Grydstedgade 6  
9240 Nibe

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/12/2025**

---

**Jens Kirk**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS  
Grydstedgade 6  
9240 Nibe  
e-mailadresse: jens@toejhuset-nibe.dk  
CVR-nr.: 87723313  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har levet op til forventningerne.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

## Resultatopgørelsen

**Nettoomsætning** ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

**Personaleomkostninger** omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge, pensioner, omkostninger til indlejet personale samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Dagsværdireguleringer** af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

**Finansielle indtægter og omkostninger** indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -

omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat** omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

**Investeringsjendomme** omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

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

**Likvider** omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Egenkapitalen** omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

**Udskudt skat** og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

**Skyldig selskabsskat** indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Finansielle gældsforpligtelser** indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og i efterfølgende perioder til amortiseret kostpris.

**Øvrige gældsforpligtelser**, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser** indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>268.387</b>	<b>257.966</b>
Personaleomkostninger	1	-66.600	-66.600
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>201.787</b>	<b>191.366</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.695	6.277
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	818
Andre finansielle indtægter		0	72
Øvrige finansielle omkostninger		-96.294	-99.716
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>109.188</b>	<b>98.817</b>
Skat af årets resultat		-24.042	-21.659
<b>Årets resultat</b>		<b>85.146</b>	<b>77.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		85.146	77.158
<b>I alt</b>		<b>85.146</b>	<b>77.158</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.022.945	5.019.250
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.022.945</b>	<b>5.019.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.022.945</b>	<b>5.019.250</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.263	8.037
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.263</b>	<b>8.037</b>
Likvide beholdninger		52.753	47.525
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>58.016</b>	<b>55.562</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.080.961</b>	<b>5.074.812</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.845.142	1.759.996
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.045.142</b>	<b>1.959.996</b>
Hensættelse til udskudt skat		419.773	395.731
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>419.773</b>	<b>395.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.379.591	2.490.080
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.379.591</b>	<b>2.490.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter		108.000	106.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	9.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.973	72.505
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34.956	5.585
Periodeafgrænsningsposter		36.526	35.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>236.455</b>	<b>229.005</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.616.046</b>	<b>2.719.085</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.080.961</b>	<b>5.074.812</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Løn og gager	66.600	66.600
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>66.600</u>	<u>66.600</u>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på tkr. 689. Gæld til pengeinstitut udgjorde pr. statusdagen tkr. 0.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst realkreditpantebrev på tkr. 3.306. Restgæld til kreditforening udgjorde pr. statusdagen tkr. 2.488.

Bogført værdi af ejendommen udgjorde pr. statusdagen tkr. 5.023

Der er desuden tinglyst ejerpantebrev tkr. 136, som er i selskabets besiddelse og alene henstår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

#### 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsjendom er opskrevet til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Investeringsjendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 5.023.  
Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2025/26 på tkr. 285.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,6%, som med baggrund i markedssituationen og lejernes bonitet vurderes pålidelig.

Der er tale om en ejendom beliggende centralt i Nibe, hvor stuetagen er udlejet til Danmarks ældste herretøjsbutik, der er udleje af plads til hæveautomat til Danske Bank, medens 1. og 2. sal af ejendommen er udlejet til beboelse.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af en vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom.

Værdiansættelsen af investeringsjendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.  
Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -212 og ca. tkr. +232.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25

1