

# **Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS**

**CVR-nr.: 87723313**

Grydstedgade 6  
9240 Nibe

Årsrapport  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/12/2022**

---

**Jens Kirk**  
**Dirigent**

---

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

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: 01/07/2021 - 30/06/2022

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Materielle anlægsaktiver, grunde og bygninger.

Investeringsjendom var sidste år optaget til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger og fradrag af lineære afskrivninger under hensyntagen til forventet restværdi. Denne praksis er for 2021/22 valgt ændret til opførelse af investeringsjendomme til dagsværdi, da det er ledelsens vurdering at dette giver et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Som følge af praksisændringen er årets resultat efter skat forøget med tkr. 28 (sidste år tkr. 196). Balancesummen er øget med tkr. 1.627 (heraf sidste år tkr. 1.388), medens egenkapitalen er forøget med tkr. 1.269 (heraf sidste år tkr. 1.043). I samme forbindelse er reserve for opskrivninger (vedr. ejendom) iht hidtidig praksis ophævet.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret har levet op forventningerne.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>212.415</b>	<b>247.199</b>
Personaleomkostninger		-66.600	-66.600
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>145.815</b>	<b>180.599</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.973	162.200
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		469.250	0
Øvrige finansielle omkostninger		-125.940	-130.446
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>530.098</b>	<b>212.353</b>
Skat af årets resultat		-13.422	-46.738
<b>Årets resultat</b>		<b>516.676</b>	<b>165.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		516.676	165.615
<b>I alt</b>		<b>516.676</b>	<b>165.615</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		4.999.384	4.958.411
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.999.384</b>	<b>3.475.728</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.419	55.310
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.419</b>	<b>55.310</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.017.803</b>	<b>5.013.721</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.222	8.724
Tilgodehavende skat		0	14.168
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>29.222</b>	<b>22.892</b>
Likvide beholdninger		155.863	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>185.085</b>	<b>117.736</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.202.888</b>	<b>5.036.613</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.627.320	1.110.643
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.827.320</b>	<b>1.310.643</b>
Hensættelse til udskudt skat		358.168	344.747
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>358.168</b>	<b>344.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.702.905	2.808.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.702.905</b>	<b>2.808.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter		103.000	99.000
Gæld til banker		0	175.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	18.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.551	24.502
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		137.278	215.411
Periodeafgrænsningsposter		32.666	39.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>314.495</b>	<b>572.877</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.017.400</b>	<b>3.381.223</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.202.888</b>	<b>5.036.613</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 2. 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. 2.806.

Bogført værdi af ejendommen udgjorde pr. statusdagen tkr. 4.999

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

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

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

Investerings ejendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 4.999.  
Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2022/23 på tkr. 281.  
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 investerings ejendom 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. +487.

#### **4. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder**

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret