

---

# Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS

**CVR-nr.: 87723313**

Grydstedgade 6  
9240 Nibe

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

**19/12/2023**

---

**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: 01/07/2022 - 30/06/2023

# 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.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>236.886</b>	<b>212.415</b>
Personaleomkostninger		-66.600	-66.600
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>170.286</b>	<b>145.815</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.589	40.973
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	469.250
Øvrige finansielle omkostninger		-112.452	-125.940
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>71.423</b>	<b>530.098</b>
Skat af årets resultat		-15.904	-13.422
<b>Årets resultat</b>		<b>55.519</b>	<b>516.676</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		55.519	516.676
<b>I alt</b>		<b>55.519</b>	<b>516.676</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.012.973	4.999.384
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.012.973</b>	<b>4.999.384</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	18.419
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>18.419</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.012.973</b>	<b>5.017.803</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.498	29.222
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.498</b>	<b>29.222</b>
Likvide beholdninger		117.672	155.863
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>119.170</b>	<b>185.085</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.132.143</b>	<b>5.202.888</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.682.838	1.627.320
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.882.838</b>	<b>1.827.320</b>
Hensættelse til udskudt skat		374.072	358.168
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>374.072</b>	<b>358.168</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.598.167	2.702.905
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.598.167</b>	<b>2.702.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter		104.000	103.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		73.997	32.551
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		54.412	137.278
Periodeafgrænsningsposter		35.657	32.666
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>277.066</b>	<b>314.495</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.875.233</b>	<b>3.017.400</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.132.143</b>	<b>5.202.888</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. 2.706.

Bogført værdi af ejendommen udgjorde pr. statusdagen tkr. 5.013

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. 5.013.  
Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2023/24 på tkr. 282.  
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. -213 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