
Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS

CVR-nr.: 87723313

Grydstedgade 6
9240 Nibe

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/12/2024

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: 01/07/2023 - 30/06/2024

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. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		257.966	236.886
Personaleomkostninger		-66.600	-66.600
Resultat af ordinær primær drift		191.366	170.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.277	13.589
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		818	0
Andre finansielle indtægter		72	0
Øvrige finansielle omkostninger		-99.716	-112.452
Ordinært resultat før skat		98.817	71.423
Skat af årets resultat		-21.659	-15.904
Årets resultat		77.158	55.519
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.158	55.519
I alt		77.158	55.519

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.019.250	5.012.973
Materielle anlægsaktiver i alt		5.019.250	5.012.973
Anlægsaktiver i alt		5.019.250	5.012.973
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.037	1.498
Tilgodehavender i alt		8.037	1.498
Likvide beholdninger		47.525	117.672
Omsætningsaktiver i alt		55.562	119.170
AKTIVER I ALT		5.074.812	5.132.143

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.759.996	1.682.838
Egenkapital i alt		1.959.996	1.882.838
Hensættelse til udskudt skat		395.731	374.072
Hensatte forpligtelser i alt		395.731	374.072
Gæld til realkreditinstitutter		2.490.080	2.598.167
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.490.080	2.598.167
Gæld til realkreditinstitutter		106.000	104.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		72.505	73.997
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.585	54.412
Periodeafgrænsningsposter		35.915	35.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		229.005	277.066
Gældsforpligtelser i alt		2.719.085	2.875.233
PASSIVER I ALT		5.074.812	5.132.143

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. 2.596.

Bogført værdi af ejendommen udgjorde pr. statusdagen tkr. 5.019

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. 5.019. Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2024/25 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 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. +485.

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