# Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS

**Grydstedgade 6**
**9240 Nibe**

**CVR-nr. 87 72 33 13**

## Årsrapport for 2020/21

**(43. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021

Jens Kirk
dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 9 |
| Balance 30. juni | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 30. november 2021

**Direktion**

Jens Kirk
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30. november 2021

Attiri
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28659

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS<br>Grydstedgade 6<br>9240 Nibe | |
| | CVR-nr.: | 87 72 33 13 |
| | Regnskabsperiode: | 1. juli 2020 - 30. juni 2021 |
| | Stiftet: | 29. juni 1978 |
| | Hjemsted: | Aalborg |
| **Direktion** | Jens Kirk, direktør | |
| **Revisor** | Attiri<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Vandmanden 10A<br>9200 Aalborg SV | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juli 1977 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Bygninger | 20-50 år | 0-100 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer omfatter kapitalandele i unoterede selskaber. Indregningen sker til dagsværdi svarende til selskabets andel af indre værdi i unoterede selskab. Da det unoterede selskab besidder ejendomme og/eller andre aktiver, der måles til dagsværdi, svarer den indre værdi af det unoterede selskab til dagsværdien på selskabet. Såfremt selskabets aktiver ikke måles til dagsværdi, indregnes kapitalandele i det unoterede selskab til kostpris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

**Egenkapital**

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

**Selskabsskat 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 acontoskatter.

# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **247.199** | **191.344** |
| Personaleomkostninger | 1 | -66.600 | -66.600 |
| **Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)** | | **180.599** | **124.744** |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -89.536 | -71.148 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **91.063** | **53.596** |
| Finansielle indtægter | | 0 | 92.000 |
| Finansielle omkostninger | | -130.446 | -130.317 |
| **Resultat før skat** | | **-39.383** | **15.279** |
| Skat af årets resultat | | 8.664 | 7.893 |
| **Årets resultat** | | **-30.719** | **23.172** |
| Overført resultat | | -30.719 | 23.172 |
| | | **-30.719** | **23.172** |

## Balance 30. juni

| | Note | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Aktiver** | | | |
| Grunde og bygninger | | 3.475.728 | 3.460.764 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 2 | **3.475.728** | **3.460.764** |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 55.310 | 55.387 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **55.310** | **55.387** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **3.531.038** | **3.516.151** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 57.476 |
| Andre tilgodehavender | | 8.724 | 87.975 |
| Udskudt skatteaktiv | | 94.844 | 86.180 |
| Selskabsskat | | 14.168 | 14.168 |
| **Tilgodehavender** | | **117.736** | **245.799** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **117.736** | **245.799** |
| **Aktiver i alt** | | **3.648.774** | **3.761.950** |

## Balance 30. juni

| | Note | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 1.349.020 | 1.426.314 |
| Overført resultat | | -1.281.469 | -1.328.044 |
| **Egenkapital** | | **267.551** | **298.270** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.808.346 | 2.907.542 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 3 | **2.808.346** | **2.907.542** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 99.000 | 99.000 |
| Banker | | 175.948 | 156.075 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.600 | 3.600 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 215.411 | 227.435 |
| Anden gæld | | 24.502 | 38.472 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 39.416 | 31.556 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **572.877** | **556.138** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **3.381.223** | **3.463.680** |
| **Passiver i alt** | | **3.648.774** | **3.761.950** |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds-kapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 200.000 | 1.387.667 | -1.289.397 | 298.270 |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0 | -38.647 | 38.647 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -30.719 | -30.719 |
| **Egenkapital 30. juni 2021** | **200.000** | **1.349.020** | **-1.281.469** | **267.551** |

## Noter

| | | 2020/21 | 2019/20 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Lønninger | 66.600 | 66.600 |
| | | **66.600** | **66.600** |
| | Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

**2 Grunde og bygninger**

| | Grunde og bygninger |
|---|---|
| Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, uden opskrivninger efter ÅRL §41, stk. 1: | 1.711.392 |

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

| | Gæld 1. juli 2020 | Gæld 30. juni 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.006.542 | 2.907.346 | 99.000 | 2.400.346 |
| | **3.006.542** | **2.907.346** | **99.000** | **2.400.346** |

**4 Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på tkr. 689.
Gæld til pengeinstitut udgjorde pr. statusdagen tkr. 176.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebrev på tkr. 3.306. Restgæld til kreditforening udgjorde pr. statusdagen t.kr. 2.907.

Bogført værdi af ejendommen udgjorde pr. statusdagen tkr. 3.476.

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