



**Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015
ApS**

Åhavevej 84
8600 Silkeborg
CVR-nr. 36943483

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.08.2023

Henrik Steen Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS

Åhavevej 84

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36943483

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Jon Skovhus Knudsen

Kurt Dam Sørensen

Direktion

Lasse Dam Skovhus Knudsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18.08.2023

Direktion

Lasse Dam Skovhus Knudsen
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Jon Skovhus Knudsen

Kurt Dam Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Af 1. Juli 2015 ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18.08.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 15.578 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 30.06 i alt 20.446 t.kr. Ledelsen anser resultatet som forventet og for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.430.085	4.130.053
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.822.565	14.625.203
Driftsresultat		18.252.650	18.755.256
Andre finansielle indtægter	1	2.956.041	746.508
Andre finansielle omkostninger		(1.238.082)	(444.178)
Resultat før skat		19.970.609	19.057.586
Skat af årets resultat	2	(4.392.965)	(4.107.783)
Årets resultat		15.577.644	14.949.803
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		800.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		18.500.000	7.000.000
Overført resultat		(3.722.356)	7.949.803
Resultatdisponering		15.577.644	14.949.803

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		75.000.000	59.177.435
Materielle aktiver	3	75.000.000	59.177.435
Anlægsaktiver		75.000.000	59.177.435
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	70.795
Andre tilgodehavender		0	72.537
Tilgodehavender		0	143.332
Likvide beholdninger		74.045	992.506
Omsætningsaktiver		74.045	1.135.838
Aktiver		75.074.045	60.313.273

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		19.145.725	29.868.081
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	(7.000.000)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	0
Egenkapital		20.445.725	23.368.081
Udskudt skat		12.155.000	8.469.000
Hensatte forpligtelser		12.155.000	8.469.000
Gæld til realkreditinstitutter		18.541.274	21.375.198
Deposita		5.542.600	4.448.195
Skyldige sambeskatningsbidrag		706.965	682.770
Langfristede gældsforpligtelser	4	24.790.839	26.506.163
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	683.221	1.239.744
Leverandører af varer og tjenesteydelser		306.094	286.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.627.675	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		256.347	0
Anden gæld		809.144	444.134
Kortfristede gældsforpligtelser		17.682.481	1.970.029
Gældsforpligtelser		42.473.320	28.476.192
Passiver		75.074.045	60.313.273
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	29.868.081	(7.000.000)	0	23.368.081
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(18.500.000)	0	(18.500.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(7.000.000)	7.000.000	0	0
Årets resultat	0	(3.722.356)	18.500.000	800.000	15.577.644
Egenkapital ultimo	500.000	19.145.725	0	800.000	20.445.725

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.570	2.045
Renteindtægter i øvrigt	186	0
Øvrige finansielle indtægter	2.954.285	744.463
	2.956.041	746.508

2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	706.965	682.770
Ændring af udskudt skat	3.686.000	3.504.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(78.987)
	4.392.965	4.107.783

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	33.892.089
Kostpris ultimo	33.892.089
Opskrivninger primo	25.285.346
Årets opskrivninger	15.822.565
Opskrivninger ultimo	41.107.911
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for investeringsejendommen udgør 6,75% pr. 30.06.2023 mod 7% pr. 30.06.2022.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen udgør 269 kr. mod 216 kr. sidste år. Størrelsen af ejendommen udgør 20.596 m2. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med en lejer, som har en uopsigelighed frem til 2035.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	683.221	1.239.744	18.541.274	16.753.421
Deposita	0	0	5.542.600	4.448.195
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	706.965	0
	683.221	1.239.744	24.790.839	21.201.616

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hammel Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld 19.200 t.kr. er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 75.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.