

# **Aktieselskabet af 7/7 1993**

Sølystgade 7, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 17 34 49 78

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.09.16

Michael Thor Christensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Aktieselskabet af 7/7 1993  
c/o Michael Thor Christensen  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 17 34 49 78

---

**Bestyrelse**

---

Flemming Helge Rasmussen, formand  
Michael Skov Würtz  
Christian Claes Remien  
Jørn Tækker  
Ole Blegvad  
Danny Kromanne

---

**Direktion**

---

Michael Thor Christensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Aktieselskabet af 7/7 1993.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. september 2016

**Direktionen**

Michael Thor Christensen

**Bestyrelsen**

Flemming Helge Rasmussen  
Formand

Michael Skov Würtz

Christian Claes Remien

Jørn Tækker

Ole Blegvad

Danny Kromanne

## Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 7/7 1993

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 7/7 1993 for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12. september 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom og værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 2.654.109 mod DKK 2.153.838 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.928.056.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-38.536</b>	<b>20.410</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-38.536</b>	<b>20.410</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-236.000	-20.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-105.747	14.424
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-380.283</b>	<b>14.834</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.846.692	1.823.523
1	Andre finansielle indtægter	503.084	949.423
2	Andre finansielle omkostninger	-268.285	-539.942
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>3.081.491</b>	<b>2.233.004</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.701.208</b>	<b>2.247.838</b>
3	Skat af årets resultat	-47.099	-94.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.654.109</b>	<b>2.153.838</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.846.692	1.823.523
	Overført resultat	-192.583	330.315
	<b>I alt</b>	<b>2.654.109</b>	<b>2.153.838</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.582.038	7.800.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.582.038</b>	<b>7.800.000</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.354.828	2.512.035
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.826.439	2.573.559
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.181.267</b>	<b>5.085.594</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.763.305</b>	<b>12.885.594</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.805.186	6.704.463
	Udskudt skatteaktiv	83.000	51.000
	Tilgodehavende selskabsskat	20.070	104.286
	Andre tilgodehavender	11.272	102.315
	Periodeafgrænsningsposter	6.529	8.070
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.926.057</b>	<b>6.970.134</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.570.902</b>	<b>2.779.323</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.496.959</b>	<b>9.749.457</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.260.264</b>	<b>22.635.051</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.600.000	1.600.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.164.569	2.317.877
	Overført resultat	13.163.487	13.359.969
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.928.056</b>	<b>17.277.846</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.075.601	5.096.454
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.075.601</b>	<b>5.096.454</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	126.621	126.621
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.141	64.937
	Anden gæld	61.845	69.193
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>256.607</b>	<b>260.751</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.332.208</b>	<b>5.357.205</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.260.264</b>	<b>22.635.051</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

De anvendte diskonteringsfaktorer er 6,97% og 6,68%.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	334.067	349.061
Øvrige finansielle indtægter	169.017	600.362
I alt	503.084	949.423

**2. Andre finansielle omkostninger**

Øvrige finansielle omkostninger	268.285	539.942
I alt	268.285	539.942

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	-32.000	94.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	79.099	0
I alt	47.099	94.000



**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	4.416.101
Tilgang i året	18.038
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	576.036
<hr/>	
Kostpris pr. 30.06.16	5.010.175
<hr/>	
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	2.807.863
Dagsværdireguleringer i året	-236.000
<hr/>	
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	2.571.863
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	7.582.038
<hr/>	

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 6,97% og 6,68%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

30.06.16	30.06.15
DKK	DKK

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris pr. 30.06.15	194.158	192.315
Valutakursregulering	-3.899	1.843

Kostpris pr. 30.06.16	190.259	194.158
-----------------------	---------	---------

Opskrivninger pr. 30.06.15	2.317.877	494.354
Årets resultat	2.846.692	1.823.523

Opskrivninger pr. 30.06.16	5.164.569	2.317.877
----------------------------	-----------	-----------

Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	5.354.828	2.512.035
------------------------------------	-----------	-----------

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
------	-----------

7/7 Estate GmbH	100%
-----------------	------

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 30.06.14	1.800.000	494.354	12.828.329
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	1.325
Saldo pr. 01.07.14	1.800.000	494.354	12.829.654
Kapitalnedsættelse	-200.000	0	200.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.823.523	330.315
Saldo pr. 30.06.15	1.600.000	2.317.877	13.359.969
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>			
Saldo pr. 30.06.15	1.600.000	2.317.877	13.359.969
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-3.899
Saldo pr. 01.07.15	1.600.000	2.317.877	13.356.070
Forslag til resultatdisponering	0	2.846.692	-192.583
Saldo pr. 30.06.16	1.600.000	5.164.569	13.163.487

**6. Egenkapital** - fortsat -

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014/15 DKK
Saldo, primo	1.800.000
Kapitalnedsættelse	-200.000
Saldo, ultimo	1.600.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.600	1.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	126.621	3.547.382	5.202.222	5.223.075
I alt	126.621	3.547.382	5.202.222	5.223.075

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en administrationsaftale med en opsigelsesfrist på 6 måneder.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.202 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.582.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

Selskabet har afgivet ulimiteret kaution overfor datterselskabets gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr 30.06.16 t.EUR 508.