

# Ejendomsselskabet af 21.7.2007

CVR-nr. 30 79 96 07

## Årsrapport for 2015

---

Nærværende årsrapport er godkendt  
på den ordinære generalforsamling,  
den 29 / 05 2016

Dirigent: Mogens V. Møller

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	12

-----  
**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 21.7.2007  
Sankt Knuds Torv 3, 3. sal  
DK-8000 Aarhus C  
Telefon: 87 33 89 89  
CVR-nr.: 12 79 68 70  
Hjemsted: Aarhus

-----  
**Direktion**

Henrik Demant, adm. direktør

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 21.7.2007

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2016

### **Direktionen**

Henrik Demant

Adm. direktør

### **Hovedaktivitet**

Selskabsaktivitet består i udlån til tilknyttede virksomheder.

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

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 udviser et resultat på DKK 847.708 mod DKK -21.793 for tiden 1. januar 2014 til 31. december 2014. Pr. 31. december 2015 viser balancen en egenkapital på DKK 995.574.

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	2014
1 <b>Administrationsomkostninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indtægt af kapitalandele	887.901	48.068
2 Andre finansielle indtægter	0	0
3 Andre finansielle omkostninger	-40.080	-81.241
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>847.821</b>	<b>-33.173</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>847.821</b>	<b>-33.173</b>
4 Skat af årets resultat	-113	11.380
<b>Årets resultat</b>	<b>847.708</b>	<b>-21.793</b>

### Forslag til resultatdisponering

	2015	2014
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	887.901	48.068
Overført resultat	-40.193	-69.861
<b>I alt</b>	<b>847.708</b>	<b>-21.793</b>

Anm.: alle beløb i DKK

## Balance

### Aktiver

Note		31.12.2015	31.12.2014
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.661.836	3.773.935
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.661.836</b>	<b>3.773.935</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.661.836</b>	<b>3.773.935</b>
	Udskudt skatteaktiv	139.799	139.912
	Andre tilgodehavender	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>139.799</b>	<b>139.912</b>
	Likvide beholdninger	0	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>139.799</b>	<b>139.912</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.801.635</b>	<b>3.913.847</b>

### Passiver

		31.12.2015	31.12.2014
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for netteopskrivning efter indre værdis metode	2.006.239	1.118.338
	Overført resultat	-1.210.665	-1.170.472
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>995.574</b>	<b>147.866</b>
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.545.961	3.510.852
	Gæld til associerede virksomheder	102.702	102.702
7, 9	Anden gæld	157.398	152.427
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.806.061</b>	<b>3.765.981</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.806.061</b>	<b>3.765.981</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.801.635</b>	<b>3.913.847</b>

Anm.: alle beløb i DKK

### 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 der 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 eksisterer 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.



Ved indregning af udenlandske associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapital ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Resultatopgørelse**

#### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles tildagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### **Administrationsomkostninger**

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

#### **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 finansielle omkostninger henholdsvis finansiell indtægt.

### **Balance**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelseud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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 brugstid. kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede netto-pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavende 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 enkelte tilgodehavender.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles tilamortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til den pålydende værdi.

**Note 1. Administrationsomkostninger**

	2015	2014
Porto og Gebyrer	0	0
Revisorhonorar	0	0
Administrationsomkostninger i alt	0	0

**Note 2. Andre finansielle indtægter**

	2015	2014
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle indtægter i alt	0	0

**Note 3. Andre finansielle omkostninger**

	2015	2014
Renter tilknyttede selskaber	-35.109	-68.497
Øvrige finansielle omkostninger	-4.971	-12.744
Andre finansielle omkostninger i alt	-40.080	-81.241

**Note 4. Skat af årets resultat**

	2015	2014
Årets aktuelle skat	-113	11.380
Skatter i alt	-113	11.380

## Note 5. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015	2014
Kostpris 31.12.2014	2.655.597	2.655.597
Kostpris 31.12.2015	2.655.597	2.655.597
Opskrivninger pr. 31.12.2014	1.118.338	1.070.270
Valutakursregulering	0	0
Årets resultat	887.901	48.068
Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2015	2.006.239	1.118.338
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	4.661.836	3.773.935

### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
PO Kohlmarkt GmbH	6,0%
Office-kamp GmbH	6,0%
PO Wandsbek GmbH (Achte-Kajen GmbH)	5,2%

## Note 6. Egenkapital

Beløb i DKK	Reserve for netto-		
	Selskabskapital	opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.2014 til 31.12.2014</i>			
Saldo pr. 01.01.2014	200.000	1.070.270	-1.100.611
Valutakursreguleringer	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	48.068	-69.861
<b>Saldo pr. 31.12.2014</b>	<b>200.000</b>	<b>1.118.338</b>	<b>-1.170.472</b>
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.2015 til 31.12.2015</i>			
Saldo pr. 01.01.2015	200.000	1.118.338	-1.170.472
Valutakursreguleringer	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	887.901	-40.193
<b>Saldo pr. 31.12.2015</b>	<b>200.000</b>	<b>2.006.239</b>	<b>-1.210.665</b>

### Note 7. Kortfristet gæld til kreditinstitutter

	2015	2014
Kreditinstitutter	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8. Gæld til tilknyttede virksomheder

	2015	2014
Mellemregning med Birketinget A/S	3.545.961	3.510.852
<b>I alt</b>	<b>3.545.961</b>	<b>3.510.852</b>

### Note 9. Anden gæld

	2015	2014
Mellemregning med PO Holding Germany GmbH	157.398	152.427
<b>I alt</b>	<b>157.398</b>	<b>152.427</b>

### Note 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld er pantsat følgende:

i EUR 3.000 akter i P.O. Kohlmarkt

i EUR 1.500 aktier i Office Kamp Immobilien GmbH

i EUR 1.300 aktier i PO Wandsbek GmbH (Achte Kajen 12 Verwaltungsgesellschaft mbH)