

# **Ejendomsselskabet af 21. Juli 2007 ApS**

CVR-nr. 30 79 96 07

## **Årsrapport for 2019**

---

Nærværende årsrapport er godkendt  
på den ordinære generalforsamling,  
den

Dirigent: Mogens V. Møller

---

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

-----  
**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS  
Sønder Alle 6,2  
DK-8000 Aarhus C  
Telefon: 87 33 89 89  
CVR-nr. 30 79 96 07  
Hjemsted: Aarhus

-----  
**Direktion**

Mogens V. Møller, direktør

## Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 for Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS

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

### **Direktionen**

Mogens V. Møller

Adm. direktør

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabsaktivitet består i ejerskab af minoritetsandele i tyske kontorselskaber

### Udvikling i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 1.213.861 mod DKK 620.363 for forrige år.

Pr. 31. december 2019 viser balancen en egenkapital på DKK 4.378.423

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	2019	2018
1 Administrationsomkostninger		0
<b>Resultat af primær drift</b>		0
Indtægt af kapitalandele	1.213.861	620.363
2 Andre finansielle indtægter	0	-
3 Andre finansielle omkostninger	0	-
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>1.213.861</b>	<b>620.363</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.213.861</b>	<b>620.363</b>
4 Skat af årets resultat	0	-
<b>Årets resultat</b>	<b>1.213.861</b>	<b>620.363</b>

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.213.861	620.363
Overført resultat	0	-
<b>I alt</b>	<b>1.213.861</b>	<b>620.363</b>

Anm.: alle beløb i DKK

## Balance

### Aktiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	8.047.882	6.834.121
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.047.882</b>	<b>6.834.121</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.047.882</b>	<b>6.834.121</b>
Udskudt skatteaktiv	140.701	140.701
Andre tilgodehavender	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>140.701</b>	<b>140.701</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.188.583</b>	<b>6.974.822</b>

### Passiver

	31.12.2019	31.12.2018
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for netteopskrivning efter indre værdis metode	5.392.284	4.178.524
Overført resultat	-1.213.861	-1.213.862
6 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.378.423</b>	<b>3.164.662</b>
8 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.545.961	3.545.961
Gæld til associerede virksomheder	102.702	102.702
7,9 Anden gæld	161.497	161.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.810.160</b>	<b>3.810.161</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.810.160</b>	<b>3.810.161</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.188.583</b>	<b>6.974.823</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 aktier, 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 egenkapitaler 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 værdiforringelse 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 nettopengestrømme 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.

## Noter

### Note 1. Administrationsomkostninger

	2018	2017
Porto og Gebyrer	0	0
Revisorhonorar	0	0
Administrationsomkostninger i alt	0	0

### Note 2. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle indtægter i alt	0	0

### Note 3. Andre finansielle omkostninger

	2018	2017
Renter tilknyttede selskaber	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	0
Andre finansielle omkostninger i alt	0	0

### Note 4. Skat af årets resultat

	2018	2017
Årets aktuelle skat	0	0
Skatter i alt	0	0

## Noter

### Note 5. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019	2018
Kostpris 31.12.2018	2.655.597	2.655.597
Opskrivninger pr. 31.12.2019	4.178.524	3.558.161
Valutakursregulering	0	0
Årets resultat	1.213.861	620.363
Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2019	5.392.385	4.178.524
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019	8.047.882	6.834.121

#### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
PO Kohlmarkt GmbH	6,0%
Office-kamp GmbH	6,0%
PO Wandsbek GmbH	5,2%

### Note 6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre	
		værdis metode	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.2018 til 31.12.2018</i>			
Saldo pr. 01.01.2018	200.000	3.558.161	-1.213.862
Valutakursreguleringer	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	620.363	0
<b>Saldo pr. 31.12.2018</b>	<b>200.000</b>	<b>4.178.524</b>	<b>3.164.662</b>
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.2019 til 31.12.2019</i>			
Saldo pr. 01.01.2019	200.000	4.178.524	-1.213.862
Valutakursreguleringer	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.213.761	0
<b>Saldo pr. 31.12.2019</b>	<b>200.000</b>	<b>5.392.285</b>	<b>4.378.423</b>

## Noter

---

### Note 7. Kortfristet gæld til kreditinstitutter

	2018	2017
Kreditinstitutter	0	0
I alt	0	0

### Note 8. Gæld til tilknyttede virksomheder

	2018	2017
Mellemregning med Birketinget A/S	3.545.961	3.545.961
I alt	3.545.961	3.545.961

### Note 9. Anden gæld

	2018	2017
Mellemregning med PO Holding Germany GmbH	161.497	161.497
I alt	161.497	161.497

### Note 10. Sikkerhedsstillelser

Ingen