

# EJENDOMSSELSKABET AF 21. JULI 2007 ApS

c/o Møller & Company A/S, Sønder Allé 6, 2., 8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 30 79 96 07

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. april 2026

---

Mogens Vinther Møller

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 70 18 00  
NykoebingM@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8     |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 9     |
| <a href="#">Noter</a>   | 10-11 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 12-14 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET AF 21. JULI 2007 ApS  
c/o Møller & Company A/S  
Sønder Allé 6, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 79 96 07  
Stiftet: 21. juli 2007  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Mogens Vinther Møller

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fårtofts Plads 9  
7900 Nykøbing Mors

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20. april 2026

Direktion:

---

Mogens Vinther Møller

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 21. JULI 2007 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 21. JULI 2007 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Nykøbing Mors, den 20. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34119

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b> |      | <b>1.013.813</b> | <b>1.207.003</b> |
| Andre eksterne omkostninger                                  |      | -15.160          | -10.944          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>998.653</b>   | <b>1.196.059</b> |
| Andre finansielle indtægter                                  |      | 0                | 33               |
| Øvrige finansielle omkostninger                              | 1    | -144.298         | -166.227         |
| <b>Resultat før skat</b>                                     |      | <b>854.355</b>   | <b>1.029.865</b> |
| Skat af årets resultat                                       | 2    | 35.081           | 38.970           |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>889.436</b>   | <b>1.068.835</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|   |  |                |                  |
|---|--|----------------|------------------|
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 1.013.813      | 1.207.003        |
| Overført resultat   |  | -124.377       | -138.168         |
| <b>I alt</b>  |  | <b>889.436</b> | <b>1.068.835</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder |      | 12.068.846        | 11.055.034        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         | 3    | <b>12.068.846</b> | <b>11.055.034</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>12.068.846</b> | <b>11.055.034</b> |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag      |      | 35.081            | 38.970            |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>35.081</b>     | <b>38.970</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>35.081</b>     | <b>38.970</b>     |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>12.103.927</b> | <b>11.094.004</b> |

### Passiver

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital   |  | 200.000           | 200.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 8.040.471         | 7.026.658         |
| Overført resultat                                      |  | 551.927           | 676.304           |
| <b>Egenkapital</b>                                     |  | <b>8.792.398</b>  | <b>7.902.962</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |  | 10.000            | 10.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |  | 3.089.836         | 2.975.758         |
| Anden gæld   |  | 211.693           | 205.284           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |  | <b>3.311.529</b>  | <b>3.191.042</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |  | <b>3.311.529</b>  | <b>3.191.042</b>  |
| <b>Passiver</b>  |  | <b>12.103.927</b> | <b>11.094.004</b> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|---|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 200.000        | 7.026.658   | 676.304           | 7.902.962        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 1.013.813   | -124.377          | 889.436          |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>200.000</b> | <b>8.040.471</b>  | <b>551.927</b>    | <b>8.792.398</b> |

## Noter

|  | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>     |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 137.887        | 160.059        |
| Finansielle omkostninger i øvrigt              | 6.411          | 6.168          |
|  | <b>144.298</b> | <b>166.227</b> |

### 2 | Skat af årets resultat

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -35.081        | -38.970        |
|  | <b>-35.081</b> | <b>-38.970</b> |

### 3 | Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2025                        | 2.645.908                                      |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>              | <b>2.645.908</b>                               |
| Værdireguleringer 1. januar 2025               | 8.409.125                                      |
| Årets værdireguleringer                        | 1.013.813                                      |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>     | <b>9.422.938</b>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b>12.068.846</b>                              |

#### Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

| Navn og hjemsted            | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
|-----------------------------|-------------|----------------|-----------|
| PO Kohlmarkt GmbH, Tyskland | 173.630.678 | 15.025.070     | 6 %       |
| Office-kamp GmbH, Tyskland  | 27.516.765  | 1.651.999      | 6 %       |

### 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BIRKETINGET A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Noter

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| <b>5   Medarbejderforhold</b>                    |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0    | 0    |
| EJENDOMSELSKABET AF 21. JULI 2007 ApS   Noter    |      | 11   |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 21. JULI 2007 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i associerede virksomheder men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr.

Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.