

ApS Ejendomsselskabet Syv

Wagnersvej 200, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 16 68 04

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.

Bjarne Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for ApS Ejendomsselskabet Syv.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. maj 2017

Direktion

Bjarne Thomsen
direktør

Bestyrelse

John Kvist Nielsen

Bjarne Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i ApS Ejendomsselskabet Syv

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet Syv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Holstebro, den 15. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS Ejendomsselskabet Syv Wagnersvej 200 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 21 16 68 04
	Stiftet: 1. juli 1998
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Bestyrelse	John Kvist Nielsen Bjarne Thomsen
Direktion	Bjarne Thomsen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Danske Bank, Holstebro
Dattervirksomhed	ApS af 9/9 1999, Holstebro
Associeret virksomhed	I/S Edwin Rahrsvej 50, Brabrand, Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at investere i kommanditanparter, der investerer i skibe og fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 482 t.kr. mod et overskud sidste år på 274 t.kr.

Stigningen i årets resultat i forhold til sidste år skyldes væsentligst en stigning i indtægter fra associeret virksomhed.

Selskabets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.629 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 45,2 % af de samlede aktiver på 8.031 t.kr., hvilket er en stigning på 2,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

Resultatet for det kommende år vil være afhængig af udviklingen indenfor skibsfarten og ejendomsbranchen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Ejendomsselskabet Syv er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som en konsekvens af, at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat, ændret på følgende område:

De sambeskattede selskabers samlede andele af selskabsskatterne indregnes som aktiver og forpligtelser i balancen.

Tidligere blev de tilknyttede selskabers andele af selskabsskatterne alene anført som en hæftelse under eventualposter.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ovenstående ændring har alene medført ændringer af balancesummen, der er forøget med 20.174 kr.

Årets resultat før og efter skat samt egenkapitalen er uændret.

For 2015 er årets resultat og egenkapital uændret, mens balancesummen pr. 31. december 2015 er forøget med 8.483 kr.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat.

Indtægter af anparter i kommanditselskaber m.fl.

I resultatopgørelsen indregnes modtagne udlodninger fra kommanditselskaber m.fl. og værdireguleringer af anparter i kommanditselskaber m.fl.

Såvel realiserede som urealiserede fortjenester og tab indregnes i resultatopgørelsen under henvisning til årsregnskabslovens § 11, idet denne fremgangsmåde efter selskabets opfattelse giver det mest retvisende billede af selskabets drift.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anparter i kommanditselskaber

Anparter, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter anparter i kommanditselskaber, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien fastsættes blandt andet på grundlag af indre værdi i de seneste årsrapporter for de enkelte kommanditselskaber m.fl.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ApS Ejendomsselskabet Syv som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	89.419	93.085
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	282.069	25.269
Indtægter af anparter i kommanditselskaber m.fl.	429.936	411.528
1 Finansielle omkostninger	-155.828	-153.001
Bruttoresultat	645.596	376.881
Administrationsomkostninger	-52.468	-52.635
Resultat før skat	593.128	324.246
Skat af årets resultat	-110.924	-50.427
Årets resultat	482.204	273.819
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	350.000
Overføres til øvrige reserver	85.597	278.101
Disponeret fra overført resultat	-53.393	-354.282
Disponeret i alt	482.204	273.819

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.005.666	946.447
3	Kapitalandel i associeret virksomhed	3.800.543	3.858.474
4	Anparter i kommanditselskaber	3.199.040	3.353.792
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.005.249</u>	<u>8.158.713</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.005.249</u>	<u>8.158.713</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.056	8.083
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	20.174	17.766
	Tilgodehavender i alt	<u>25.230</u>	<u>25.849</u>
	Likvide beholdninger	<u>126</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.356</u>	<u>25.849</u>
	Aktiver i alt	<u>8.030.605</u>	<u>8.184.562</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Reserve for dagsværdi af anparter i kommanditselskaber m.fl.	892.358	806.761
7 Overført resultat	2.162.030	2.215.423
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	350.000
Egenkapital i alt	<u>3.629.388</u>	<u>3.497.184</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.959.944	1.920.146
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.959.944</u>	<u>1.920.146</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	1.386.124	1.965.115
Selskabsskat	85.300	8.483
Anden gæld	969.849	793.634
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.441.273</u>	<u>2.767.232</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.441.273</u>	<u>2.767.232</u>
Passiver i alt	<u>8.030.605</u>	<u>8.184.562</u>

9 Medarbejderforhold

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	344	2.009
Andre finansielle omkostninger	<u>155.484</u>	<u>150.992</u>
	<u>155.828</u>	<u>153.001</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	<u>1.511.307</u>	<u>1.511.307</u>
Kostpris 31. december	<u>1.511.307</u>	<u>1.511.307</u>
Nedskrivninger 1. januar	-564.860	-597.545
Årets resultat	89.419	93.085
Udbytte	<u>-30.200</u>	<u>-60.400</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>-505.641</u>	<u>-564.860</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.005.666</u>	<u>946.447</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
ApS af 9/9 1999	Holstebro	50,33 %

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
3. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	2.396.917	2.396.917
Kostpris 31. december	2.396.917	2.396.917
Opskrivninger 1. januar	1.461.557	1.436.288
Andel af årets resultat	282.069	25.269
Modtaget udlodning	-340.000	0
Opskrivninger 31. december	1.403.626	1.461.557
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.800.543	3.858.474
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
I/S Edwin Rahrsvej 50, Brabrand	Holstebro	40 %
	31/12 2016	31/12 2015
4. Anparter i kommanditselskaber		
Kostpris 1. januar	3.056.860	3.260.860
Afgang i årets løb	-246.500	-204.000
Kostpris 31. december	2.810.360	3.056.860
Opskrivninger 1. januar	296.932	7.565
Årets ned-/opskrivninger	-104.064	136.997
Tilbageførsel af tidligere års ned-/opskrivninger på afhændede anparter	195.812	152.370
Opskrivninger 31. december	388.680	296.932
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.199.040	3.353.792
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Reserve for dagsværdi af anparter i kommanditselskaber m.fl.		
Reserve for dagsværdi af anparter i kommanditselskaber m.fl.		
1. januar	806.761	528.660
Årets overførte resultat	<u>85.597</u>	<u>278.101</u>
	<u>892.358</u>	<u>806.761</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.215.423	2.569.705
Årets overførte resultat	<u>-53.393</u>	<u>-354.282</u>
	<u>2.162.030</u>	<u>2.215.423</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	350.000	100.000
Udloddet udbytte	-350.000	-100.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>450.000</u>	<u>350.000</u>
	<u>450.000</u>	<u>350.000</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.386.124 kr., er der givet pant anparter i kommanditselskaber, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.199.040 kr.		

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har yderligere hæftelser overfor kommanditselskaber på i alt 2.531.854 kr.

Selskabet har solidarisk hæftelse i interessentskab således:

Aktiver i alt	22.803.110
Gældsforpligtelser i alt	13.301.752

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.