

ApS Ejendomsselskabet Syv
Wagnersvej 200, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 16 68 04

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. maj 2019

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 2018 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 9. maj 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor
mne32792

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 20. 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 fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2018 udgjort et overskud på 1.040 t.kr. mod et overskud sidste år på 570 t.kr.

Stigningen i årets resultat i forhold til sidste år skyldes væsentligst en stigning i indtægter fra kapitalandele og anparter i kommanditselskaber.

Selskabets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.272 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 52,1 % af de samlede aktiver på 8.201 t.kr., hvilket er en stigning på 7,3 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	333.044	182.367
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	343.133	262.934
Indtægter af anparter i kommanditselskaber m.fl.	671.918	440.189
1 Finansielle omkostninger	<u>-35.074</u>	<u>-161.760</u>
Bruttoresultat	1.313.021	723.730
Administrationsomkostninger	<u>-73.276</u>	<u>-43.980</u>
Resultat før skat	1.239.745	679.750
Skat af årets resultat	<u>-200.077</u>	<u>-110.062</u>
Årets resultat	<u>1.039.668</u>	<u>569.688</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-66.212	-23.915
Udbytte for regnskabsåret	540.000	517.000
Overføres til overført resultat	<u>565.880</u>	<u>76.603</u>
Disponeret i alt	<u>1.039.668</u>	<u>569.688</u>

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	901.977	1.157.833
3	Kapitalandel i associeret virksomhed	4.206.610	3.963.477
4	Anparter i kommanditselskaber	<u>2.502.076</u>	<u>3.207.536</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.610.663</u>	<u>8.328.846</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.610.663</u>	<u>8.328.846</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	479.112	30.800
	Andre tilgodehavender	<u>26.705</u>	<u>13.457</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>505.817</u>	<u>44.257</u>
	Likvide beholdninger	<u>84.636</u>	<u>597</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>590.453</u>	<u>44.854</u>
	Aktiver i alt	<u>8.201.116</u>	<u>8.373.700</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	802.231	868.443
7	Overført resultat	2.804.513	2.238.633
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	540.000	517.000
	Egenkapital i alt	<u>4.271.744</u>	<u>3.749.076</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.655.249</u>	<u>2.001.476</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.655.249</u>	<u>2.001.476</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitut	0	959.365
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	44.602
	Selskabsskat	718.416	91.330
	Anden gæld	<u>1.555.707</u>	<u>1.527.851</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.274.123</u>	<u>2.623.148</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.274.123</u>	<u>2.623.148</u>
	Passiver i alt	<u>8.201.116</u>	<u>8.373.700</u>

9 Medarbejderforhold

10 Eventualposter

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	624
Andre finansielle omkostninger	<u>35.074</u>	<u>161.136</u>
	<u>35.074</u>	<u>161.760</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</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	-353.474	-505.641
Årets resultat	333.044	182.367
Udbytte	<u>-588.900</u>	<u>-30.200</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>-609.330</u>	<u>-353.474</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>901.977</u>	<u>1.157.833</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
ApS af 9/9 1999	Holstebro	50,33 %

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
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	1.566.560	1.403.626
Andel af årets resultat	343.133	262.934
Modtaget udlodning	-100.000	-100.000
Opskrivninger 31. december	1.809.693	1.566.560
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.206.610	3.963.477
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
I/S Edwin Rahrsvej 50, Brabrand	Holstebro	40 %
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Anparter i kommanditselskaber		
Kostpris 1. januar	2.810.360	2.810.360
Kostpris 31. december	2.810.360	2.810.360
Opskrivninger 1. januar	397.176	388.680
Årets ned-/opskrivninger	-705.460	8.496
Opskrivninger 31. december	-308.284	397.176
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.502.076	3.207.536
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	868.443	892.358
Resultatandel	-66.212	-23.915
	802.231	868.443

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.238.633	2.162.030
Årets overførte resultat	565.880	76.603
	2.804.513	2.238.633
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	517.000	450.000
Udloddet udbytte	-517.000	-450.000
Udbytte for regnskabsåret	540.000	517.000
	540.000	517.000
	2018	2017
9. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har yderligere hæftelser overfor kommanditselskaber på i alt 2.630.854 kr.

Selskabet har solidarisk hæftelse i interessentskab således:

Aktiver i alt	22.708.804
Gældsforpligtelser i alt	12.192.277

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 kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør 0 t.kr.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Ejendomsselskabet Syv er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.