

ApS Ejendomsselskabet Syv

Wagnersvej 200, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 16 68 04

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 17. maj 2018

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 2017 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 17. maj 2018

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32792

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 19. 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 2017 udgjort et overskud på 570 t.kr. mod et overskud sidste år på 482 t.kr.

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

Selskabets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.749 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 44,8 % af de samlede aktiver på 8.374 t.kr., hvilket er et fald på 0,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 administrationselskab 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 den 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	182.367	89.419
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	262.934	282.069
Indtægter af anparter i kommanditselskaber m.fl.	440.189	429.936
1 Finansielle omkostninger	<u>-161.760</u>	<u>-155.828</u>
Bruttoresultat	723.730	645.596
Administrationsomkostninger	<u>-43.980</u>	<u>-52.468</u>
Resultat før skat	679.750	593.128
Skat af årets resultat	<u>-110.062</u>	<u>-110.924</u>
Årets resultat	<u>569.688</u>	<u>482.204</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-23.915	85.597
Udbytte for regnskabsåret	517.000	450.000
Overføres til overført resultat	76.603	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-53.393</u>
Disponeret i alt	<u>569.688</u>	<u>482.204</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.157.833	1.005.666
3	Kapitalandel i associeret virksomhed	3.963.477	3.800.543
4	Anparter i kommanditselskaber	3.207.536	3.199.040
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.328.846</u>	<u>8.005.249</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.328.846</u>	<u>8.005.249</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.056
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	30.800	20.174
	Andre tilgodehavender	13.457	0
	Tilgodehavender i alt	<u>44.257</u>	<u>25.230</u>
	Likvide beholdninger	<u>597</u>	<u>126</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.854</u>	<u>25.356</u>
	Aktiver i alt	<u>8.373.700</u>	<u>8.030.605</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	868.443	892.358
7 Overført resultat	2.238.633	2.162.030
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	517.000	450.000
Egenkapital i alt	<u>3.749.076</u>	<u>3.629.388</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.001.476</u>	<u>1.959.944</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.001.476</u>	<u>1.959.944</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	959.365	1.386.124
Gæld til tilknyttet virksomhed	44.602	0
Selskabsskat	91.330	85.300
Anden gæld	<u>1.527.851</u>	<u>969.849</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.623.148</u>	<u>2.441.273</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.623.148</u>	<u>2.441.273</u>
Passiver i alt	<u>8.373.700</u>	<u>8.030.605</u>

9 Medarbejderforhold

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	624	344
Andre finansielle omkostninger	<u>161.136</u>	<u>155.484</u>
	<u>161.760</u>	<u>155.828</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</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	-505.641	-564.860
Årets resultat	182.367	89.419
Udbytte	<u>-30.200</u>	<u>-30.200</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>-353.474</u>	<u>-505.641</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.157.833</u>	<u>1.005.666</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
ApS af 9/9 1999	Holstebro	50,33 %

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	2.396.917	2.396.917
Kostpris 31. december	<u>2.396.917</u>	<u>2.396.917</u>
Opskrivninger 1. januar	1.403.626	1.461.557
Andel af årets resultat	262.934	282.069
Modtaget udlodning	-100.000	-340.000
Opskrivninger 31. december	<u>1.566.560</u>	<u>1.403.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.963.477</u>	<u>3.800.543</u>
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
I/S Edwin Rahrsvej 50, Brabrand	Holstebro	40 %
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Anparter i kommanditselskaber		
Kostpris 1. januar	2.810.360	3.056.860
Afgang i årets løb	0	-246.500
Kostpris 31. december	<u>2.810.360</u>	<u>2.810.360</u>
Opskrivninger 1. januar	388.680	296.932
Årets ned-/opskrivninger	8.496	-104.064
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger på afhændede anparter	0	195.812
Opskrivninger 31. december	<u>397.176</u>	<u>388.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.207.536</u>	<u>3.199.040</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	892.358	806.761
Resultatandel	-23.915	85.597
	868.443	892.358
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.162.030	2.215.423
Årets overførte resultat	76.603	-53.393
	2.238.633	2.162.030
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	450.000	350.000
Udloddet udbytte	-450.000	-350.000
Udbytte for regnskabsåret	517.000	450.000
	517.000	450.000
	2017	2016
9. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 959.365 kr., er der givet i pant anparter i kommanditselskaber, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.207.536 kr.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har yderligere hæftelser overfor kommanditselskaber på i alt 2.251.854 kr.		
Selskabet har solidarisk hæftelse i interessentskab således:		
Aktiver i alt	22.661.693	
Gældsforpligtelser i alt	12.753.000	

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.