

# ApS Ejendomsselskabet Syv

Wagnersvej 200, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 16 68 04

## Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022.

---

Bjarne Thomsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. maj 2022

### Direktion

Bjarne Thomsen  
direktør

### Bestyrelse

John Kvist Nielsen

Bjarne Thomsen

Klaus Jørgen Sørensen

## 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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 18. maj 2022

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne32792

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ApS Ejendomsselskabet Syv Wagnersvej 200 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 21 16 68 04
	Stiftet: 1. juli 1998
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 23. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	John Kvist Nielsen Bjarne Thomsen Klaus Jørgen Sørensen
<b>Direktion</b>	Bjarne Thomsen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit
<b>Kapitalinteresse</b>	I/S Edwin Rahrsvej 50, Brabrand, Holstebro

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet 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 2021 udgjort et overskud på 227 t.kr. mod et overskud sidste år på 325 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.484 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 96,0 % af de samlede aktiver på 3.629 t.kr., hvilket er en stigning på 32,2 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb, men inden årsrapporten for 2021 aflægges, udloddet ekstraordinært udbytte på 572 t.kr. Udbyttet er udloddet på baggrund af mellembalance pr. 31. december 2021.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	-5.628
Indtægt af kapitalinteresse	-17.774	389.617
Indtægter af anparter i kommanditselskaber m.fl.	67.622	75.698
Finansielle omkostninger	-17.385	-512
<b>Bruttoresultat</b>	<b>32.463</b>	<b>459.175</b>
Administrationsomkostninger	-62.422	-55.562
<b>Resultat før skat</b>	<b>-29.959</b>	<b>403.613</b>
Skat af årets resultat	257.099	-78.841
<b>Årets resultat</b>	<b>227.140</b>	<b>324.772</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-13.864	298.273
Udbytte for regnskabsåret	0	565.000
Overføres til overført resultat	241.004	0
Disponeret fra overført resultat	0	-538.501
<b>Disponeret i alt</b>	<b>227.140</b>	<b>324.772</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	572.000	0

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
3 Kapitalinteresse	120.886	4.738.660
4 Anparter i kommanditselskaber	824.187	1.068.284
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>945.073</u>	<u>5.806.944</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>945.073</u></b>	<b><u>5.806.944</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	103.532	0
Andre tilgodehavender	45.805	42.406
Tilgodehavender i alt	<u>149.337</u>	<u>42.406</u>
Likvide beholdninger	<u>2.535.069</u>	<u>143.292</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.684.406</u></b>	<b><u>185.698</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.629.479</u></b>	<b><u>5.992.642</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	315.253
Overført resultat	3.358.999	2.816.606
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	565.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.483.999</b>	<b>3.821.859</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	115.481	1.679.185
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>115.481</b>	<b>1.679.185</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.999	29.999
Selskabsskat	0	57.909
Anden gæld	0	403.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.999	491.598
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.999</b>	<b>491.598</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.629.479</b>	<b>5.992.642</b>

**1 Medarbejderforhold**

**5 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	228.385	3.143.702	553.000	4.050.087
Udloddet udbytte	0	0	0	-553.000	-553.000
Overført resultat	0	298.273	-538.501	565.000	324.772
Udloddet udbytte i kapitalinteresse	0	-211.405	211.405	0	0
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	315.253	2.816.606	565.000	3.821.859
Udloddet udbytte	0	0	0	-565.000	-565.000
Overført resultat	0	-13.864	241.004	0	227.140
Udloddet udbytte i kapitalinteresse	0	-301.389	301.389	0	0
	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>3.358.999</b>	<b>0</b>	<b>3.483.999</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2021	31/12 2020
<b>2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	0	1.511.307
Afgang i årets løb	0	-1.511.307
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger 1. januar	0	-1.372.274
Andel af årets resultat	0	-5.628
Årets tilbageførsler på afgang	0	1.511.307
Udbytte	0	-133.405
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Kapitalinteresse</b>		
Anskaffelsessum, 1. januar	2.396.917	2.396.917
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.396.917</b>	<b>2.396.917</b>
Opskrivninger 1. januar	2.341.743	2.052.126
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-17.774	389.617
Udbytte	-4.600.000	-100.000
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b>-2.276.031</b>	<b>2.341.743</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>120.886</b>	<b>4.738.660</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
I/S Edwin Rahrsvej 50, Brabrand	Holstebro	40 %

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Anparter i kommanditselskaber</b>		
Kostpris 1. januar	1.879.722	2.153.260
Afgang i årets løb	<u>-837.417</u>	<u>-273.538</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.042.305</u></b>	<b><u>1.879.722</u></b>
Nedskrivninger 1. januar	-811.438	-751.844
Årets nedskrivninger	-242.829	-228.682
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger på afhændede anparter	<u>836.149</u>	<u>169.088</u>
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-218.118</u></b>	<b><u>-811.438</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>824.187</u></b>	<b><u>1.068.284</u></b>

## 5. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har yderligere hæftelser overfor kommanditselskaber på i alt 2.302.200 kr.

Selskabet har solidarisk hæftelse i interessentskab således:

Aktiver i alt 302.215 kr.

Gældsforpligtelser i alt 0 kr.

## 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse**

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat.

#### **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.

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse 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.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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