

Ejendomspartnerselskabet VII

Langelinie 26, 8464 Galten
CVR-nr. 40 81 93 20

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.22

Leo Jantzen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 20

Selskabet

Ejendomspartnerselskabet VII
c/o Kirsten Jantzen
Langelinie 26
8464 Galten
Hjemsted: Galten
CVR-nr.: 40 81 93 20
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

René Bjerre

Bestyrelse

Torben Bagge
René Bjerre
Leo Jantzen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejendomspartnerselskabet VII.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 8. juli 2022

Direktionen

René Bjerre

Bestyrelsen

Torben Bagge
Formand

René Bjerre

Leo Jantzen

Til kapitalejeren i Ejendomspartnerselskabet VII

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet VII for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for oplysninger om fortsat drift, herunder at der er afgivet erklæring fra ejer om at ville tilføre selskabet likviditet frem til 31.12.22. Ledelsen har på baggrund af støtteerklæringen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

OVERTRÆDELSE AF SELSKABSLOVEN

Selskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen. I strid med selskabsloven er der ikke inden for lovens tidsfrister redegjort for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stillet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder selskabets opløsning, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 8. juli 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26806

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og drift af ejendomme samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Der henvises til beskrivelsen i note 2.

Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret en væsentlige fejl i årsregnskabet for 2020 vedrørende manglende indregning af vandudgifter. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 28. Sammenligningstal for 2020 er tilrettet. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -467.408 mod DKK -739.879 for tiden 27.09.19 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -807.287.

Oplysninger om fortsat drift

Som følge af selskabets forhold, har selskabets ejer afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet, såfremt betaling af selskabets kreditorer i takt med at de forfalder måtte nødvendiggøre dette. Støtteerklæringen ophører 31.12.22.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		27.09.19
	2021	31.12.20
Note	DKK	DKK
Bruttotab	-138.812	-20.489
Resultat før dagsværdireguleringer	-138.812	-20.489
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-299.999	-662.760
Resultat af primær drift	-438.811	-683.249
³ Finansielle indtægter	0	107
⁴ Finansielle omkostninger	-28.597	-56.737
Årets resultat	-467.408	-739.879
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-467.408	-739.879
I alt	-467.408	-739.879

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	1	300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1	300.000
	Anlægsaktiver i alt	1	300.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.807
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	300.000	300.000
	Tilgodehavender i alt	300.000	304.807
	Likvide beholdninger	0	25.083
	Omsætningsaktiver i alt	300.000	329.890
	Aktiver i alt	300.001	629.890

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	300.000	300.000
	Overført resultat	-1.507.287	-1.039.879
	Egenkapital i alt	-807.287	-339.879
5	Anden gæld	0	220.986
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	220.986
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	24.754
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	120	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	38.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	839.330	672.125
	Anden gæld	257.838	13.904
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.107.288	748.783
	Gældsforpligtelser i alt	1.107.288	969.769
	Passiver i alt	300.001	629.890

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	400.000	300.000	-1.011.879
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-28.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	400.000	300.000	-1.039.879
Forslag til resultatdisponering	0	0	-467.408
Saldo pr. 31.12.21	400.000	300.000	-1.507.287

1. Oplysninger om fortsat drift

Som følge af selskabets forhold, har selskabets ejer afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet, såfremt betaling af selskabets kreditorer i takt med at de forfalder måtte nødvendiggøre dette. Støtteerklæringen ophører 31.12.22.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en skønnet værdi ud fra ejendommens beliggenhed i Store Merløse og renoveringsbehovet. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til, at ejendommen er beliggende i et område med få faktiske handler og dens aktuelle stand. Der er som supplement i 2021 indhentet en ekstern mælgervurdering, som gør opmærksom på, at omsætteligheden af ejendommen med nuværende status er meget lav.

	27.09.19
2021	31.12.20
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	107
I alt	0	107

		27.09.19
	2021	31.12.20
	DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	9.173	1.185
Renteomkostninger i øvrigt	19.424	55.552
I alt	28.597	56.737

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.20
Anden gæld	245.740
I alt	245.740

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	1	1
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-299.999	-299.999

Selskabet fastsætter dagsværdien ud fra ejendommens beliggenhed i Store Merløse og det skønnede renoveringsbehov. Til understøttelse af den fastsatte dagsværdi er der i 2021 indhentet en ekstern mælgervurdering. Der henvises til note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelse af dagsværdi for ejendommen.

Boligejendommen er pr. 31/12 2021 ikke udlejet og skal renoveres.

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på nominelt t.DKK 300, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 0. Pantebrevet ligger til sikkerhed for anden gæld, der pr. 31. december 2021 udgør t.DKK 258.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for perioden 27.09.19 til 31.12.20.

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 27.09.19 til 31.12.20 vedrørende manglende indregning af vandudgifter. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 28. Rettelsen af fejlen har en negativ påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 28. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 28.

Sammenligningstal for 27.09.19 til 31.12.20 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en valuar i forbindelsen med fastsættelsen af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -