

Ejendomspartnerselskabet VII

Langelinie 26
8464 Galten

CVR-nr. 40 81 93 20

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2024

Leo Jantzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 19. juni 2024

Direktion

René Bjerre
direktør

Bestyrelse

Torben Bagge
formand

René Bjerre

Leo Jantzen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomspartnerselskabet VII

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet VII for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 19. juni 2024

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Hans Høj Nygaard
Registreret revisor
mne40962

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomspartnerselskabet VII Langelinie 26 8464 Galten
	CVR-nr.: 40 81 93 20
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Skanderborg
Bestyrelse	Torben Bagge, formand René Bjerre Leo Jantzen
Direktion	René Bjerre, direktør
Revisor	Skov Revision Registreret revisionsanpartsselskab Byvej 2 8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og drift af ejendomme samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse afkastprocenten. Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt. Se endvidere beskrivelse i "Anvendt regnskabspraksis" og note 2 vedrørende "Usikkerhed ved indregning og måling".

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 107.785, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 986.807.

Finansiering

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024. Selskabet har via ejerkredsen sikret sig finansiering i det kommende regnskabsår via en erklæring om, at ejerkredsen vil tilføre selskabet likviditet i takt med, at selskabets kreditorer forfalder til betaling. Støtteerklæringen er tidsbegrænset til 31. december 2024 eller tidspunktet for afgivelse af en ny erklæring for selskabet. Se omtale heraf i note 1.

Ejerkredsen har i løbet af regnskabsåret tilført den ikke indbetalte virksomhedskapital.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet VII for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelfastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten ”Overført resultat” til ”Reserve for ikke indbetalt selskabskapital”.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab		-69.565	-45.237
Finansielle omkostninger	4	<u>-38.220</u>	<u>-26.498</u>
Årets resultat		<u>-107.785</u>	<u>-71.735</u>
Overført resultat		<u>-107.785</u>	<u>-71.735</u>
		<u>-107.785</u>	<u>-71.735</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1</u>	<u>1</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1</u>	<u>1</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1</u>	<u>1</u>
Andre tilgodehavender		4.611	8.546
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		<u>0</u>	<u>300.000</u>
Tilgodehavender		<u>4.611</u>	<u>308.546</u>
Likvide beholdninger		<u>507</u>	<u>364</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.118</u>	<u>308.910</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.119</u></u>	<u><u>308.911</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		0	300.000
Overført resultat		<u>-1.386.807</u>	<u>-1.579.022</u>
Egenkapital		<u>-986.807</u>	<u>-879.022</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.625	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		847.713	1.039.344
Anden gæld		<u>138.588</u>	<u>138.589</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>991.926</u>	<u>1.187.933</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>991.926</u>	<u>1.187.933</u>
Passiver i alt		<u>5.119</u>	<u>308.911</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke indbetalt virksomhedsk apital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	300.000	-1.579.022	-879.022
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	-300.000	300.000	0
Årets resultat	0	0	-107.785	-107.785
Egenkapital 31. december 2023	400.000	0	-1.386.807	-986.807

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af selskabets forhold er selskabet afhængig af tilførsel af yderligere likviditet for at kunne gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024. Selskabet har via ejerkredsen sikret sig finansiering i det kommende regnskabsår via en erklæring om, at ejerkredsen vil tilføre selskabet likviditet i takt med, at selskabets kreditorer forfalder til betaling. Støtteerklæringen er tidsbegrænset til 31. december 2024 eller tidspunktet for afgivelse af en ny erklæring for selskabet.

Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet, og på baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 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 indhentet en ekstern mælgervurdering, som gør opmærksom på, at omsætteligheden af ejendommen med nuværende status er meget lav.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	962.761
Kostpris 31. december 2023	962.761
Værdireguleringer 1. januar 2023	-962.760
Værdireguleringer 31. december 2023	-962.760
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af både beboelsesejendomme beliggende i Store Merløse.

Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i det skønnede renoveringsbehov.

Boligejendommen er pr. 31/12 2023 ikke udlejet og skal renoveres.

Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.23 på selskabets investeringsejendom.

Der henvises til note 4 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelse af dagsværdi for ejendommen.

	2023 DKK	2022 DKK
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.220	12.711
Andre finansielle omkostninger	0	13.787
	<u>38.220</u>	<u>26.498</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på nominelt t.DKK 300, der giver pant i investeringsejendommen en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 0. Pantebrevet ligger til sikkerhed for anden gæld, der pr. 31. december 2023 udgør t.DKK 139.

René Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerre

Direktør

ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 17:25:45

Underskrevet med MitID



René Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerre

Bestyrelsesmedlem

ID: 21011719-9b17-4a79-a198-34b396d07976

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 17:25:45

Underskrevet med MitID



Torben Bagge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Bagge

Bestyrelsesformand

ID: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 11:41:19

Underskrevet med MitID



Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jantzen

Bestyrelsesmedlem

ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 12:52:29

Underskrevet med MitID



Hans Høj Nygaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Høj Nygaard

Revisor

ID: 4dcbba0e-6b0a-483c-b1b4-ed74ea30053

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 17:30:04

Underskrevet med MitID



Leo Jantzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jantzen

Dirigent

ID: 3e13080e-6128-4a16-b2d3-4a047bc6ba0c

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 08:41:24

Underskrevet med MitID

