

# Ejendomsaktieselskabet Storåen

Niels Ebbesens Vej 11, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 66 17 81

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2018.

---

Jørn Vejgaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsaktieselskabet Storåen.

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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. august 2018

### **Direktion**

Jørn Vejgaard  
direktør

### **Bestyrelse**

Jan Bodilsen  
formand

Jørn Vejgaard

Marius Sloth

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Storåen**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Storåen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Holstebro, den 27. august 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32792

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Storåen Niels Ebbesens Vej 11 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 26 66 17 81
	Stiftet: 13. juni 2002
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 16. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jan Bodilsen, formand Jørn Vejgaard Marius Sloth
<b>Direktion</b>	Jørn Vejgaard, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb af byggegrunde, udvikling, opførelse og salg af beboelsejendomme samt udvikling af byggeprojekter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 108 t.kr. mod -73 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2017/18 udgjort et overskud på 12 t.kr. mod et underskud sidste år på 264 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.288 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 15,2 % af de samlede aktiver på 8.495 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

På selskabets ordinære generalforsamling stilles forslag om forhøjelse af aktiekapitalen med nominal 200 t.kr. til kurs 1.000, hvorved egenkapitalen forøges med 2.000 t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 3.288 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 38,7 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Storåen 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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt produktionsomkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt omkostninger til drift af grund mv.

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	15 - 100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>108.378</b>	<b>-73.437</b>
Administrationsomkostninger	-17.625	-33.725
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>90.753</b>	<b>-107.162</b>
Finansielle omkostninger	-78.738	-156.466
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.015</b>	<b>-263.628</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>12.015</b>	<b>-263.628</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	12.015	0
Disponeret fra overført resultat	0	-263.628
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.015</b>	<b>-263.628</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	7.006.663	7.018.607
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.488.535	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.495.198</u>	<u>7.018.607</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.495.198</u></b>	<b><u>7.018.607</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.512.925</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.512.925</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.495.198</u></b>	<b><u>9.531.532</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Aktiekapital	1.200.000	1.200.000
4	Overført resultat	88.457	76.442
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.288.457</u></b>	<b><u>1.276.442</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitut	4.561.712	4.651.088
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.561.712</u>	<u>4.651.088</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	84.400	85.752
	Gæld til pengeinstitut	297.192	2.153.738
	Anden gæld	2.229.137	1.347.512
	Periodeafgrænsningsposter	34.300	17.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.645.029</u>	<u>3.604.002</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.206.741</u></b>	<b><u>8.255.090</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.495.198</u></b>	<b><u>9.531.532</u></b>
 <b>6 Medarbejderforhold</b>			
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	7.018.607	0
Tilgang i årets løb	<u>85.182</u>	<u>7.018.607</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>7.103.789</u></b>	<b><u>7.018.607</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-97.126</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-97.126</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>7.006.663</u></b>	<b><u>7.018.607</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	<u>1.488.535</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>1.488.535</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.488.535</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. juli	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	76.442	340.070
Årets overførte resultat	<u>12.015</u>	<u>-263.628</u>
	<b><u>88.457</u></b>	<b><u>76.442</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	4.646.112	4.736.840
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-84.400</u>	<u>-85.752</u>
	<b><u>4.561.712</u></b>	<b><u>4.651.088</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.229.000</u>	<u>4.300.000</u>

**Noter**

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>6. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 7.007 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i grunde og bygninger.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv 248 t.kr. er ikke indregnet i balancen på grund af usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.		