

Ejendomsaktieselskabet Storåen

Niels Ebbesens Vej 11, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 66 17 81

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2017.

Jørn Vejgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. august 2017

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 2016 - 30. juni 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 31. august 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 15. regnskabsår
Bestyrelse	Jan Bodilsen, formand Jørn Vejgaard Marius Sloth
Direktion	Jørn Vejgaard, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank
Advokatforbindelse	Advokaterne Nupark

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 -73 t.kr. mod -46 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et underskud på 264 t.kr. mod et underskud sidste år på 239 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.276 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 13,4 % af de samlede aktiver på 9.532 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Storåen 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

Bruttotab

Bruttotab 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 eksklusive 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	25 %

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

Byggegrund og boliger under opførelse til videresalg

Byggegrund og boliger under opførelse til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for byggegrund og boliger under opførelse opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-73.437	-46.446
Administrationsomkostninger	-33.725	-21.636
Resultat før finansielle poster	-107.162	-68.082
Finansielle omkostninger	-156.466	-171.088
Resultat før skat	-263.628	-239.170
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-263.628	-239.170
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-263.628	-239.170
Disponeret i alt	-263.628	-239.170

Balance 30. juni

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	7.018.607	0
Materielle anlægsaktiver i alt	7.018.607	0
Anlægsaktiver i alt	7.018.607	0
Omsætningsaktiver		
Byggegrund til videresalg	0	2.004.794
Boliger under opførelse til videresalg	0	1.079.000
Varebeholdninger i alt	0	3.083.794
Andre tilgodehavender	0	277.489
Tilgodehavender i alt	0	277.489
Likvide beholdninger	2.512.925	0
Omsætningsaktiver i alt	2.512.925	3.361.283
Aktiver i alt	9.531.532	3.361.283

Balance 30. juni

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Aktiekapital	1.200.000	1.200.000
3	Overført resultat	76.442	340.070
	Egenkapital i alt	<u>1.276.442</u>	<u>1.540.070</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	4.651.088	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.651.088</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	85.752	0
	Gæld til pengeinstitut	2.153.738	1.791.213
	Anden gæld	1.347.512	30.000
	Periodeafgrænsningsposter	17.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.604.002</u>	<u>1.821.213</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.255.090</u>	<u>1.821.213</u>
	Passiver i alt	<u>9.531.532</u>	<u>3.361.283</u>
5	Medarbejderforhold		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
1. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	7.018.607	0
Kostpris 30. juni	<u>7.018.607</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>7.018.607</u>	<u>0</u>
2. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. juli	1.200.000	1.000.000
Kontant kapitaludvidelse	0	200.000
	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	340.070	-1.220.760
Årets overførte resultat	-263.628	-239.170
Overført fra overkurs ved emission	0	1.800.000
	<u>76.442</u>	<u>340.070</u>
4. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	4.736.840	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-85.752	0
	<u>4.651.088</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.300.000</u>	<u>0</u>
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
5. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.737 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 7.019 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret likvide beholdninger 2.513 t.kr til sikkerhed for salg af boliger.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv 272 t.kr. er ikke indregnet i balancen på grund af usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.