

**Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS**

**Porschevej 14, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2016**

---

**CVR-nr. 32 31 79 52**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2017..

---

**Bent Højer**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegnin
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. marts 2017

### **Direktion**

Bent Mürer Højer  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vejle, den 9. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor

Per Tranekær  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS  
Porschevej 14  
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 31 79 52

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
4. regnskabsår

**Direktion**

Bent Mürer Højer, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

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

Bygninger	50 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.



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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>441.304</b>	<b>360.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.893	-52.160
<b>Driftsresultat</b>	<b>388.411</b>	<b>308.772</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-155.872	-92.878
<b>Resultat før skat</b>	<b>232.539</b>	<b>215.894</b>
2 Skat af årets resultat	-48.942	-48.326
<b>Årets resultat</b>	<b>183.597</b>	<b>167.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	0	167.568
Disponeret fra overført resultat	-116.403	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>183.597</b>	<b>167.568</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.665.458	2.718.351
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.665.458</u>	<u>2.718.351</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.665.458</u></b>	<b><u>2.718.351</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.500
	Andre tilgodehavender	0	16.988
	Periodeafgrænsningsposter	9.070	7.576
	Tilgodehavender i alt	<u>9.070</u>	<u>37.064</u>
	Likvide beholdninger	<u>180.205</u>	<u>200.300</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>189.275</u></b>	<b><u>237.364</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.854.733</u></b>	<b><u>2.955.715</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	157.116	273.519
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>537.116</u></b>	<b><u>353.519</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	58.000	45.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>58.000</u></b>	<b><u>45.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.775.443	1.749.907
	Deposita	90.000	103.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.865.443</u>	<u>1.853.657</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	92.369	125.132
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	142.312	130.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.875	67.894
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	36.033	328.878
	Selskabsskat	36.104	31.326
	Anden gæld	77.481	19.809
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>394.174</u>	<u>703.539</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.259.617</u></b>	<b><u>2.557.196</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>2.854.733</u></b>	 <b><u>2.955.715</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og drive udlejningsejendomme samt anden virksomhed der har forbindelse hermed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	38.104	31.326
Årets regulering af udskudt skat	13.000	20.000
Regulering af tidligere års skat	-2.162	0
Nedsættelse af selskabsskat fra 24,5% til 22%	0	-3.000
	<b><u>48.942</u></b>	<b><u>48.326</u></b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo	<u>2.878.466</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.878.466</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	160.115
Årets afskrivninger	<u>52.893</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>213.008</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.665.458</u></b>

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	273.519	105.951
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-116.403</u>	<u>167.568</u>
	<b><u>157.116</u></b>	<b><u>273.519</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.854.062	1.875.039
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-78.619</u>	<u>-125.132</u>
	<b><u>1.775.443</u></b>	<b><u>1.749.907</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.444.847</u>	<u>1.216.194</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.854 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.665 t.kr.