

Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS

Porschevej 14, 7100 Vejle

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2017

CVR-nr. 32 31 79 52

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

Bent Højer
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. marts 2018

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 2017 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 revisors 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 14. marts 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34140

Per Tranekær
registreret revisor
MNE-nr. 1870

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS
Porschevej 14
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 31 79 52
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. 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, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 i 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 brugstid:

	Brugstid
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 salgsomkostninger 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	465.425	441.304
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.893	-52.893
Driftsresultat	412.532	388.411
Øvrige finansielle omkostninger	-60.228	-155.872
Resultat før skat	352.304	232.539
2 Skat af årets resultat	-78.704	-48.942
Årets resultat	273.600	183.597
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	300.000
Overføres til overført resultat	23.600	0
Disponeret fra overført resultat	0	-116.403
Disponeret i alt	273.600	183.597

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.612.565</u>	<u>2.665.458</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.612.565</u>	<u>2.665.458</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.612.565</u>	<u>2.665.458</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.375	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.231</u>	<u>9.070</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.606</u>	<u>9.070</u>
	Likvide beholdninger	<u>138.378</u>	<u>180.205</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>156.984</u>	<u>189.275</u>
	Aktiver i alt	<u>2.769.549</u>	<u>2.854.733</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	180.717	157.116
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	300.000
	Egenkapital i alt	<u>510.717</u>	<u>537.116</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	70.000	58.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>70.000</u>	<u>58.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.695.244	1.775.443
	Deposita	105.900	90.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.801.144</u>	<u>1.865.443</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	93.949	92.369
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	142.312	142.312
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.577	9.875
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.075	36.033
	Selskabsskat	60.704	36.104
	Anden gæld	64.071	77.481
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>387.688</u>	<u>394.174</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.188.832</u>	<u>2.259.617</u>
	Passiver i alt	<u>2.769.549</u>	<u>2.854.733</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet er at eje og drive udlejningsejendomme samt anden virksomhed der har forbindelse hermed.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	66.704	38.104
Årets regulering af udskudt skat	12.000	13.000
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-2.162</u>
	<u>78.704</u>	<u>48.942</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		<u>2.878.466</u>
Kostpris ultimo		<u>2.878.466</u>
Af- og nedskrivninger primo		213.008
Årets afskrivninger		<u>52.893</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>265.901</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.612.565</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	157.117	273.519
Årets overførte overskud eller underskud	<u>23.600</u>	<u>-116.403</u>
	<u>180.717</u>	<u>157.116</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.775.443	1.854.062
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-80.199</u>	<u>-78.619</u>
	<u>1.695.244</u>	<u>1.775.443</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.358.005</u>	<u>1.444.847</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.775 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.612 t.kr.		