

**Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS**

**Porschevej 14, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2018**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019.

---

**Bent Højer**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. marts 2019

### **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 2018 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 29. marts 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

Per Tranekær  
registreret revisor  
mne1870

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS  
Porschevej 14  
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 31 79 52

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
6. 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har fundet det hensigtsmæssigt at ændre regnskabspraksis for indregning af ejendom til praksis for investeringsejendomme, da dette findes mere retvisende. Ændringen medfører en forøgelse af årets resultat med t.kr. 427, aktiver med t.kr. 3.225, egenkapital med t.kr. 2.516 og udskudt skat med t.kr. 709 pr. 31/12 2018.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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..

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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).

### 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>476.487</b>	<b>465.425</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	494.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>970.487</b>	<b>465.425</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-91.941	-60.228
<b>Resultat før skat</b>	<b>878.546</b>	<b>405.197</b>
2 Skat af årets resultat	-193.450	-78.704
<b>Årets resultat</b>	<b>685.096</b>	<b>326.493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	250.000
Overføres til overført resultat	0	76.493
Disponeret fra overført resultat	-314.904	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>685.096</b>	<b>326.493</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	5.785.000	5.291.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.785.000</u>	<u>5.291.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.785.000</u></b>	<b><u>5.291.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.636	9.375
	Andre tilgodehavender	10.231	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>9.231</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.867</u>	<u>18.606</u>
	Likvide beholdninger	<u>931.217</u>	<u>138.378</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>970.084</u></b>	<b><u>156.984</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.755.084</u></b>	<b><u>5.447.984</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	1.955.248	2.270.152
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.035.248</b>	<b>2.600.152</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	787.000	659.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>787.000</b>	<b>659.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.270.696	1.695.244
	Deposita	105.900	105.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.376.596	1.801.144
	Kortfristet del af langfristet gæld	116.737	93.949
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	155.443	142.312
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.166	9.577
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	147.075	17.075
	Selskabsskat	53.450	60.704
	Anden gæld	69.369	64.071
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	556.240	387.688
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.932.836</b>	<b>2.188.832</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.755.084</b>	<b>5.447.984</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter****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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	65.450	66.704
Årets regulering af udskudt skat	<u>128.000</u>	<u>12.000</u>
	<b><u>193.450</u></b>	<b><u>78.704</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>2.878.466</u>	<u>2.878.466</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.878.466</u></b>	<b><u>2.878.466</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	2.412.534	0
Årets regulering til dagsværdi	494.000	0
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>2.412.534</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.906.534</u></b>	<b><u>2.412.534</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.785.000</u></b>	<b><u>5.291.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (industriejendom), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,5
------------------------------------	-----

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 596 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.035 t.kr. til 2.570 t.kr. under hensyntagen til ændring i udskudt skat

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.270.152	157.117
Korrektion som følge af ændret praksis for indregning af grunde og bygninger	0	2.089.435
Årets overførte overskud eller underskud	-314.904	23.600
	<b><u>1.955.248</u></b>	<b><u>2.270.152</u></b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.373.683	1.775.443
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-102.987</u>	<u>-80.199</u>
	<b><u>2.270.696</u></b>	<b><u>1.695.244</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.841.790</u>	<u>1.358.005</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.374 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.785 t.kr.