

**Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS**

**Porschevej 14, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2015**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

---

**Bent Højer**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. april 2016

### **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 2015 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 25. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen  
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  
3. 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.

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>360.932</b>	<b>307.314</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.160	-51.955
<b>Driftsresultat</b>	<b>308.772</b>	<b>255.359</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-92.878	-104.889
<b>Resultat før skat</b>	<b>215.894</b>	<b>150.470</b>
3 Skat af årets resultat	-48.326	-37.055
<b>Årets resultat</b>	<b>167.568</b>	<b>113.415</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	167.568	113.415
<b>Disponeret i alt</b>	<b>167.568</b>	<b>113.415</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>2.718.351</u>	<u>2.730.512</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.718.351</u>	<u>2.730.512</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.718.351</u></b>	<b><u>2.730.512</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	0
	Andre tilgodehavender	16.988	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.576</u>	<u>5.980</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>37.064</u>	<u>5.980</u>
	Likvide beholdninger	<u>200.300</u>	<u>60.860</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>237.364</u></b>	<b><u>66.840</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.955.715</u></b>	<b><u>2.797.352</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	273.519	105.951
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>353.519</u></b>	<b><u>185.951</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	45.000	28.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>45.000</u></b>	<b><u>28.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.749.907	1.875.039
	Deposita	103.750	102.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.853.657</u>	<u>1.977.539</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	125.132	121.980
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	130.500	122.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.894	12.823
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	328.878	316.228
	Selskabsskat	31.326	9.555
	Anden gæld	19.809	22.776
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>703.539</u>	<u>605.862</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.557.196</u></b>	<b><u>2.583.401</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.955.715</u></b>	<b><u>2.797.352</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre rentekomkostninger	92.878	104.889
	<u>92.878</u>	<u>104.889</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	31.326	9.555
Årets regulering af udskudt skat	20.000	27.500
Nedsættelse af selskabsskat fra 24,5% til 22%	-3.000	0
	<u>48.326</u>	<u>37.055</u>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	2.838.467
Tilgang	40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.878.467</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	107.955
Årets afskrivninger	52.161
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>160.116</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>2.718.351</b></u>

### 5. Virksomhedskapital

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

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	105.951	-7.464
Årets overførte overskud eller underskud	<u>167.568</u>	<u>113.415</u>
	<b><u>273.519</u></b>	<b><u>105.951</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.875.039	1.997.019
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-125.132</u>	<u>-121.980</u>
	<b><u>1.749.907</u></b>	<b><u>1.875.039</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.216.194</u>	<u>1.354.772</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.875 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.718 t.kr.