

**Ejendomsselskabet Storhaven 4 ApS**

**Porschevej 14, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2021.

---

**Bent Højer**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. juni 2021

**Direktion**

Bent 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 2020 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 Etiske 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 7. juni 2021

### **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  
8. regnskabsår

**Direktion**

Bent Højer, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dandyvej 3 B  
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.

### 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 tilbageførslers 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret

### **Indtægter af kapitalandel i**

#### **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

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventet tab

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

#### 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. Forstået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>518.925</b>	<b>509.264</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>326.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>518.925</b>	<b>835.264</b>
Andre finansielle indtægter	0	680
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-41.028</u>	<u>-115.387</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>477.897</b>	<b>720.557</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-104.742</u>	<u>-159.558</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>373.155</b>	<b>560.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	<u>73.155</u>	<u>260.999</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>373.155</b>	<b>560.999</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	6.111.000	6.111.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.111.000</u>	<u>6.111.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.111.000</u></b>	<b><u>6.111.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.000
	Andre tilgodehavender	699	830
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.138</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.837</u>	<u>7.830</u>
	Likvide beholdninger	<u>267.954</u>	<u>198.586</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>283.791</u></b>	<b><u>206.416</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.394.791</u></b>	<b><u>6.317.416</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	2.289.402	2.216.247
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.669.402</u></b>	<b><u>2.596.247</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	905.000	883.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>905.000</u></b>	<b><u>883.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.100.049	2.223.883
	Deposita	118.477	118.477
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.218.526</u>	<u>2.342.360</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	110.492	119.267
	Gæld til pengeinstitutter	2	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	152.586	158.186
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.667	13.981
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	127.075	87.075
	Selskabsskat	54.742	41.558
	Anden gæld	128.299	75.742
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>601.863</u>	<u>495.809</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.820.389</u></b>	<b><u>2.838.169</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.394.791</u></b>	<b><u>6.317.416</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 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	82.742	63.558
Årets regulering af udskudt skat	22.000	96.000
	<u>104.742</u>	<u>159.558</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	<u>2.878.466</u>	<u>2.878.466</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.878.466</b></u>	<u><b>2.878.466</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	3.232.534	2.906.534
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>326.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>3.232.534</b></u>	<u><b>3.232.534</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>6.111.000</b></u>	<u><b>6.111.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommen omfatter en industriejendom beliggende i Vejle. Ved fastsættelsen af markedsværdien er anvendt en afkastprocent på 8,44 %. Den anvendte normaliserede indtjening er opgjort til 506 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.216.247	1.955.248
Årets overførte overskud eller underskud	<u>73.155</u>	<u>260.999</u>
	<u><b>2.289.402</b></u>	<u><b>2.216.247</b></u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.210.541	2.321.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-110.492</u>	<u>-97.117</u>
	<u><b>2.100.049</b></u>	<u><b>2.223.883</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.711.000</u>	<u>1.817.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.211 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.111 t.kr.		