

4 U EJENDOMME A/S

Sølystvej 130
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/04/2017

Steen B. Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden 4 U EJENDOMME A/S
Sølystvej 130
8600 Silkeborg

CVR-nr: 33778376
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S

Revisor REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
Frederiksgade 34
8000 Aarhus C

CVR-nr: 13790981
P-enhed: 1000625740

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for 4 U Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23/02/2017

Direktion

Peter Rødkjær

Bestyrelse

Ole Levenhart Andersen

Peter Rødkjær

Gunnar Hilmar Gislason

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i 4 U EJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 4 U EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, 23/02/2017

Steen B. Hansen
Registreret Revisor
REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
CVR: 13790981

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Gejlhavegård 13 A-B, Kolding.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat må betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet for kommende regnskabsår forventes ligeledes at udvise et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 afskrivning og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabets 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag excl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsvirksomheden, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris der omfatter ejendommens købspris med tillæg af eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og forbedringer.

Ved efterfølgende indregninger måles grunde og bygninger til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdi anses af selskabets ledelse, som værende identisk med den anførte værdi på balancedagen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Igangværende projekter på ejendomme måles til kostpris, der omfatter direkte henførbare forbedringsomkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Grunde og bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Huslejedepositum måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapital.

Skyldig skat 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 samt for betalte skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellemprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		562.136	536.851
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-183.650	-183.650
Resultat af ordinær primær drift		378.486	353.201
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-39.022	-49.493
Ordinært resultat før skat		339.464	303.708
Skat af årets resultat	1	-82.693	-84.049
Årets resultat		256.771	219.659
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		256.771	219.659
I alt		256.771	219.659

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		6.998.100	7.181.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.998.100	7.181.750
Anlægsaktiver i alt		6.998.100	7.181.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.946	0
Andre tilgodehavender		3.125	3.125
Tilgodehavender i alt		12.071	3.125
Likvide beholdninger		392.864	272.263
Omsætningsaktiver i alt		404.935	275.388
Aktiver i alt		7.403.035	7.457.138

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	500.000	500.000
Overført resultat		2.764.499	2.507.728
Egenkapital i alt		3.264.499	3.007.728
Hensættelse til udskudt skat		1.043.957	1.013.608
Hensatte forpligtelser i alt		1.043.957	1.013.608
Gæld til realkreditinstitutter		2.318.104	2.653.633
Deposita		257.379	257.379
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.575.483	2.911.012
Gæld til realkreditinstitutter		335.530	333.528
Skyldig selskabsskat		36.345	28.272
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		147.221	162.990
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		519.096	524.790
Gældsforpligtelser i alt		3.094.579	3.435.802
Passiver i alt		7.403.035	7.457.138

Noter

1. Skat af årets resultat

	Selskabsskat kr.	Hensatte forpligtelser kr.	Skat iflg. resultatopg. kr.
Primo vedr. 2015	28.272	1.013.608	
Betalt i årets løb	-28.271		
Regulering skat tidligere år	-1		-1
Skat af årets resultat	52.345	30.349	82.694
Betalt aconto i årets løb	-16.000	0	0
	36.345	1.043.957	82.693

Hensatte forpligtelser udgør skat på merafskrivning på anlægsaktiver.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, og inventar kr.
Kostpris primo	8.100.000	0
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	8.100.000	0
Akkum. afskrivninger primo	918.250	0
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivninger	183.650	0
Akkum. afskrivninger, ultimo	1.101.900	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.998.100	0
Ejendomsværdi pr. 1/10 2016	4.300.000	

3. Registreret kapital mv.

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
Saldo primo	500.000	2.507.728	0	3.007.728
Forslag til årets resultatdisponering		256.771		256.771
Udbetalt udbytte fra sidste år			0	0
	500.000	2.764.499		03.264.499

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2016 kr.	1/1 2016 kr.
Samlet prioritetsgæld	2.653.634	2.287.161
Ejerpantebreve kr. 3.348.752	0	0
Af den samlede prioritetsgæld kr. 2.653.634 forfalder kr. 335.530 til betaling inden for 1 år og kr. 955.872 til betaling efter mere end 5 års forløb.		
	2.653.634	2.287.161

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke indgået kaution-, veksel- eller garantiforpligtelser.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.654 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.998 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er udstedt ejerpantebreve kr. 3.348.752 i erhvervs-ejendom.