

Obstruphøjen ApS

Viborgvej 97

7400 Herning

CVR-nr. 35668756

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2017

Dirigent

Navn: Peter Juul

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Obstruphøjen ApS
Viborgvej 97
7400 Herning

CVR-nr.: 35668756
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Peter Juul

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Obstruphøjen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24.04.2017

Direktion

Peter Juul

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Obstruphøjen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Obstruphøjen ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 24.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Poul Skovgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i opførelse af boliger til videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har erhvervet hovedejendom med tilhørende yderligere arealer i Tranbjerg, Aarhus Syd. Selskabet forventer at kunne opføre i alt 50 boliger på arealerne.

Der er i 2015 opført og solgt 10 boliger i etape 1.

Der er i 2016 opført og solgt 13 boliger i etape 2.

Etape 3, omfattende 16 boliger, er under opførelse. Mere end halvdelen af disse boliger er solgt til levering i løbet af sommeren 2017.

Etape 4, omfattende 11 boliger, er ligeledes påbegyndt i april måned, og heraf er de 7 boliger solgt.

Selskabets resultat er under hensyntagen til aktiviteterne i 2016 som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.816.609	2.347.682
Af- og nedskrivninger	1	(15.000)	(15.000)
Driftsresultat		3.801.609	2.332.682
Andre finansielle omkostninger	2	(466.793)	(217.919)
Resultat før skat		3.334.816	2.114.763
Skat af årets resultat	3	(756.468)	(506.193)
Årets resultat		2.578.348	1.608.570
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.578.348	1.608.570
		2.578.348	1.608.570

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.462.500	1.477.500
Materielle anlægsaktiver	4	1.462.500	1.477.500
Anlægsaktiver		1.462.500	1.477.500
Råvarer og hjælpematerialer		3.131.164	12.907.309
Varebeholdninger		3.131.164	12.907.309
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.398.000	0
Udskudt skat		0	6.868
Andre tilgodehavender		153.815	131.815
Tilgodehavender		2.551.815	138.683
Likvide beholdninger	5	3.612.563	5.168.633
Omsætningsaktiver		9.295.542	18.214.625
Aktiver		10.758.042	19.692.125

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		4.158.737	1.580.389
Egenkapital		4.258.737	1.680.389
Bankgæld		1.569.745	1.623.223
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.569.745	1.623.223
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.642.304	2.247.200
Bankgæld		0	5.129.341
Modtagne forudbetalinger fra kunder		350.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		335.321	6.103.361
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		616.802	1.541.802
Skyldig selskabsskat		731.385	506.172
Anden gæld		253.748	860.637
Kortfristede gældsforpligtelser		4.929.560	16.388.513
Gældsforpligtelser		6.499.305	18.011.736
Passiver		10.758.042	19.692.125
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	1.580.389	1.680.389
Årets resultat	0	2.578.348	2.578.348
Egenkapital ultimo	100.000	4.158.737	4.258.737

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	15.000	15.000
	15.000	15.000
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	466.793	217.919
	466.793	217.919
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	731.385	506.172
Ændring af udskudt skat	6.868	0
Regulering vedrørende tidligere år	18.215	21
	756.468	506.193
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		1.500.000
Kostpris ultimo		1.500.000
Af- og nedskrivninger primo		(22.500)
Årets afskrivninger		(15.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(37.500)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.462.500
5. Likvide beholdninger		
Heraf udgør deponeringskonti vedrørende salg af boliger 218 t.kr.		

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	2.592.304	2.200.000	0
Bankgæld	50.000	47.200	1.569.745
	2.642.304	2.247.200	1.569.745

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for selskabets kreditorer i tilfælde af konkurs. Lånet forrentes med 2% p.a. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side, med mindre det misligholdes. Den ansvarlige lånekapital forfalder efter nærmere aftale med selskabets pengeinstitut.

7. Eventualforpligtelser

I forbindelse med salg af byggeri er afgivet sædvanlige garantier over for købere.

Selskabets pengeinstitut har afgivet sædvanlige garantier over for leverandører.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 16.385 t.kr. med pant i bygninger og grunde samt varebeholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.463 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte varebeholdninger udgør 3.131 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af boliger indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved evt. udlejning indregnes i resultatopgørelsen for den relevante periode. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen for grund og byggeret med tillæg af forberedende byggeomkostninger, opførelsesomkostninger og øvrige omkostninger til klargøring af salgsklare boliger. Finansieringsomkostninger indregnes i kostprisen i byggeperioden.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.