

# Storring Ejendomsselskab Aps

Stjærvej 2  
8464 Galten

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2018**

---

**Keld Sloth**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            Storring Ejendomsselskab Aps  
                                 Stjærvej 2  
                                 8464 Galten

                                 e-mailadresse:    Kts@shlrk.dk

                                 CVR-nr:            37323756

                                 Regnskabsår:    01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**      Sydbank  
                                 Gammelbro 28 st.  
                                 7190 Billund  
                                 DK Danmark

# Ledespåtegning

Anpartshaver har dags dato aflagt den interne årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Storning Ejendomsselskab ApS.

Den interne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en intern årsrapprt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver den interne årsrapport et retvisende billede af selskabets aktiver, pasiver pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Silkeborg, den 30/05/2018

## **Direktion**

Jens Jacob Janfelt

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

Generalforsamlingen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for detkommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

Anpartshaver har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 Storring Ejendomsselskab ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet er ikke revideret og vi erklærer at virksomheden opfylder betingelsen herfor.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## **Virksomhedens hovedaktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til privat og erhverv.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat 69.623 kr., hvilket er tilfredsstillende, der forventes positiv resultat for kommende regnskabsår.

## **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Der er ingen begivenheder der påvirker selskabets økonomiske stilling efter regnskabets afslutning.

Galten, den 30 /5 2018

Jens Jacob Janfelt

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## 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 forpligtigelser 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved 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 kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle intægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets resultat, der 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 direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumlerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknytte anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

Bygninger	30 år
Beboelsesejendom	100 år
Udlejnings lejlighed	75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t. kr. pr. enhed indregnes i anskaffelseåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlinge.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende, aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, regulert for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		347.288	326.637
Eksterne omkostninger .....		-175.367	-207.690
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>171.921</b>	<b>118.947</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-59.775	-59.705
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>112.146</b>	<b>59.242</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-23.506	-35.727
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>88.640</b>	<b>23.515</b>
Skat af årets resultat .....		-19.017	-5.214
<b>Årets resultat .....</b>		<b>69.623</b>	<b>18.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		69.623	18.301
<b>I alt .....</b>		<b>69.623</b>	<b>18.301</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Erhvervede lignende rettigheder .....		10.036	10.000
<b>Immaterielle aktiver i alt .....</b>		<b>10.036</b>	<b>10.000</b>
Grunde og bygninger .....		3.576.658	3.607.981
Produktionsanlæg og maskiner .....		174.278	186.594
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.750.936</b>	<b>3.794.575</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>3.760.972</b>	<b>3.804.575</b>
Andre tilgodehavender .....		29.347	51.124
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>29.347</b>	<b>51.124</b>
Likvide beholdninger .....		19.131	18.676
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>48.478</b>	<b>69.800</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.809.450</b>	<b>3.874.375</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		88.173	18.301
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>138.173</b>	<b>68.301</b>
Udskudt skat .....		14.507	5.214
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.558.149	3.682.128
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.572.656</b>	<b>3.687.342</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		50.522	50.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		38.375	68.210
Skyldig selskabsskat .....		9.724	
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>98.621</b>	<b>118.732</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.671.277</b>	<b>3.806.074</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.809.450</b>	<b>3.874.375</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2015/16 kr.
Bygninger	46.369	46.299
Produktionsanlæg og maskiner	13.406	13.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>59.775</u>	<u>59.705</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2015/2016 kr.
Rente, Banklån	4	68
Garantiprovision	0	15.090
Låne. omk. DLR	1.562	1.289
Renter, ejendomsskat	40	179
Renter, DLR	21.900	18.851
Låneomkostninger	0	250
	<u>23.506</u>	<u>35.727</u>

### 3. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.654.280	200.000	0
Tilgang	15.046	1.090	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.669.326</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-46.299	-13.406	0
Årets afskrivning	-46.369	-13.406	0
Tilbageførsel ved afgang		0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-92.668</b>	<b>-26.812</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.576.658</b>	<b>174.278</b>	<b>0</b>

### 4. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.427.236	50.522	1.376.714	1.174.627
Anfordringsgældsbreve	2.225.000	0	2.225.000	2.225.000
Låne omk. DLR	+43.565	0	+43.565	
	<b>3.608.671</b>	<b>50.522</b>	<b>3.558.149</b>	<b>3.399.627</b>

### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktiviteten: Udlejning af fast ejendom til privat og erhverv.

### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.750 t. kr. til sikkerhed for bankgæld Sydbank A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver