

Struer Byggecenter ApS

Lundgaardsparken 106, 7600 Struer

CVR-nr. 10 18 12 40

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2019.

Jens Vinderslev
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Struer Byggecenter 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 15. maj 2019

Direktion

Jens Vinderslev

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Struer Byggecenter ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Struer Byggecenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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 revisorerets Ethiske 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.

Struer, den 15. maj 2019

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent N. Rønne
statsautoriseret revisor
mne26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	Struer Byggecenter ApS Lundgaardsparken 106 7600 Struer
	CVR-nr.: 10 18 12 40
	Stiftet: 14. marts 1986
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 33. regnskabsår
Direktion	Jens Vinderslev
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 43 t.kr. mod 36 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22 t.kr. mod 11 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 872 t.kr. mod 910 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 38 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 530 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 60,8 % af de samlede aktiver på 872 t.kr., hvilket er en stigning på 5,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i det kommende regnskabsår et stort set uændret resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	42.504	35.684
Administrationsomkostninger	-9.275	-6.889
Resultat før finansielle poster	33.229	28.795
Finansielle indtægter	1.131	0
Finansielle omkostninger	-6.325	-13.650
Resultat før skat	28.035	15.145
2 Skat af årets resultat	-5.918	-4.642
Årets resultat	22.117	10.503
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	22.117	10.503
Disponeret i alt	22.117	10.503

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>21.894</u>	<u>59.658</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.894</u>	<u>59.658</u>
	Aktiver i alt	<u>871.894</u>	<u>909.658</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	405.071	382.954
	Egenkapital i alt	<u>530.071</u>	<u>507.954</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	201.743	224.324
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>201.743</u>	<u>224.324</u>
	Gældsforpligtelser	22.581	20.904
	Selskabsskat	3.918	2.642
	Anden gæld	113.581	153.834
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>140.080</u>	<u>177.380</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>341.823</u>	<u>401.704</u>
	Passiver i alt	<u>871.894</u>	<u>909.658</u>

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018	2017
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.918	4.642
	5.918	4.642
	31/12 2018	31/12 2017
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	1.459.350	1.459.350
Kostpris 31. december	1.459.350	1.459.350
Regulering til dagsværdi 1. januar	-609.350	-609.350
Regulering til dagsværdi 31. december	-609.350	-609.350
Regnskabsmæssig værdi 31. december	850.000	850.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	382.954	372.451
Årets overførte overskud	<u>22.117</u>	<u>10.503</u>
	<u>405.071</u>	<u>382.954</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	224.324	245.228
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-22.581</u>	<u>-20.904</u>
	<u>201.743</u>	<u>224.324</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>91.782</u>	<u>122.533</u>

Ud over ovenstående gæld til realkreditinstitutter, har selskabet yderligere 2 indekslån med en samlet restgæld pr. 31/12 2018 på 583 t.kr. til finansiering af tabsgivende udgifter. Begge lån betales fuldt ud ved offentlig støtte, ligesom der er 100 % statsgaranti for lånene.

Alle 4 lån er ydet i forbindelse med byfornyelsesarbejder i 1996. De ovenstående kontantlån er til finansiering af værdiforøgende udgifter, og omkring 50 % af renteudgifterne dækkes af offentlig støtte, og der stilles omkring 30 % kommunegaranti for lånene. Endvidere er der stillet personlig kaution for hele beløbet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 224 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 850 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Struer Byggecenter 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles efterfølgende 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.

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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendommen måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.