

# Struer Byggecenter ApS

Lundgaardsparken 106, 7600 Struer

CVR-nr. 10 18 12 40

## Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2022.

---

Jens Vinderslev  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 2. februar 2022

**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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 2. februar 2022

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Bent Nordestgaard Rønnest

statsautoriseret revisor  
mne26812

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Struer Byggecenter ApS Lundgaardsparken 106 7600 Struer
	CVR-nr.: 10 18 12 40
	Stiftet: 14. marts 1986
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 36. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jens Vinderslev
<b>Revisor</b>	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 72 t.kr. mod 73 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 49 t.kr. mod 48 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 887 t.kr. mod 929 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 42 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 673 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 75,9 % af de samlede aktiver på 887 t.kr., hvilket er en stigning på 8,7 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>72.255</b>	<b>72.621</b>
Administrationsomkostninger	-8.875	-8.652
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>63.380</b>	<b>63.969</b>
Finansielle indtægter	776	920
Finansielle omkostninger	-1.729	-3.282
<b>Resultat før skat</b>	<b>62.427</b>	<b>61.607</b>
2 Skat af årets resultat	-13.706	-13.420
<b>Årets resultat</b>	<b>48.721</b>	<b>48.187</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	48.721	48.187
<b>Disponeret i alt</b>	<b>48.721</b>	<b>48.187</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>850.000</u></b>	<b><u>850.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>37.402</u>	<u>78.919</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>37.402</u></b>	<b><u>78.919</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>887.402</u></b>	<b><u>928.919</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	548.154	499.433
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>673.154</b>	<b>624.433</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	123.135	150.999
Deposita	21.000	21.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	144.135	171.999
Kortfristet del af langfristet gæld	27.864	26.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.369	93.706
Selskabsskat	11.706	12.420
Anden gæld	3.174	10
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.113	132.487
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>214.248</b>	<b>304.486</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>887.402</b>	<b>928.919</b>

**1 Medarbejderforhold**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	451.246	576.246
Årets overførte overskud	0	48.187	48.187
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	499.433	624.433
Årets overførte overskud	0	48.721	48.721
	<b>125.000</b>	<b>548.154</b>	<b>673.154</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	13.706	13.420
	<b>13.706</b>	<b>13.420</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	1.459.350	1.459.350
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.459.350</b>	<b>1.459.350</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-609.350	-609.350
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-609.350</b>	<b>-609.350</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	150.999	177.350
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-27.864</u>	<u>-26.351</u>
	<u><b>123.135</b></u>	<u><b>150.999</b></u>

Ud over ovenstående gæld til realkreditinstitutter, har selskabet yderligere 2 indekslån med en samlet restgæld pr. 31/12 2021 på 503 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 værdiførogende 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.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 151 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 850 t.kr.

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

## 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 ejendomme 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 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.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme ne 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 ejendommenes 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 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 acontoskatter.

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

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