

Struer Byggecenter ApS

Lundgaardsparken 106, 7600 Struer

CVR-nr. 10 18 12 40

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2024.

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 2023 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 14. februar 2024

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 2023 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 revisoreres 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 14. februar 2024

KRØYER PEDERSEN

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

Bent Nordestgaard Rønnest

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 |
| | 38. regnskabsår |
| Direktion | Jens Vinderslev |
| Revisor | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -10 t.kr. mod en bruttofortjeneste på 32 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17 t.kr. mod 18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2023 faldet med 12 t.kr., nemlig fra 15 t.kr. til 3 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 864 t.kr. mod 865 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 674 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 78,1 % af de samlede aktiver på 864 t.kr., hvilket er et fald på 1,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i det kommende regnskabsår et forbedret resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|----------------|---------------|
| Bruttotab | -10.423 | 31.740 |
| Administrationsomkostninger | -12.608 | -9.760 |
| Resultat før finansielle poster | -23.031 | 21.980 |
| Finansielle indtægter | 391 | 602 |
| Finansielle omkostninger | 973 | 309 |
| Resultat før skat | -21.667 | 22.891 |
| 2 Skat af årets resultat | 4.824 | -5.016 |
| Årets resultat | -16.843 | 17.875 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 17.875 |
| Disponeret fra overført resultat | -16.843 | 0 |
| Disponeret i alt | -16.843 | 17.875 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 850.000 | 850.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>850.000</u> | <u>850.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>850.000</u> | <u>850.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 4.824 | 0 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 6.000 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 8 | 8 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>10.832</u> | <u>8</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>2.760</u> | <u>15.439</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>13.592</u> | <u>15.447</u> |
| | Aktiver i alt | <u>863.592</u> | <u>865.447</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2023 | 2022 |
|---------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 549.186 | 566.029 |
| | Egenkapital i alt | <u>674.186</u> | <u>691.029</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 58.704 | 92.174 |
| | Deposita | 21.000 | 21.000 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>79.704</u> | <u>113.174</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 33.078 | 30.359 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 28.619 | 27.869 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 48.005 | 0 |
| | Selskabsskat | 0 | 3.016 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>109.702</u> | <u>61.244</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>189.406</u> | <u>174.418</u> |
| | Passiver i alt | <u>863.592</u> | <u>865.447</u> |

1 Medarbejderforhold

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 125.000 | 548.154 | 673.154 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 17.875 | 17.875 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 125.000 | 566.029 | 691.029 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -16.843 | -16.843 |
| | <u>125.000</u> | <u>549.186</u> | <u>674.186</u> |

Noter

1. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 5.016 |
| Årets regulering af udskudt skat | -4.824 | 0 |
| | <u>-4.824</u> | <u>5.016</u> |
| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | <u>1.459.350</u> | <u>1.459.350</u> |
| Kostpris 31. december | <u>1.459.350</u> | <u>1.459.350</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | <u>-609.350</u> | <u>-609.350</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>-609.350</u> | <u>-609.350</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>850.000</u> | <u>850.000</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 197 m² beliggende i Struer.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt

Heraf forfalder inden for 1 år

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| | 91.782 | 122.533 |
| | -33.078 | -30.359 |
| | <u>58.704</u> | <u>92.174</u> |

Ud over ovenstående gæld til realkreditinstitutter, har selskabet yderligere 2 indekslån med en samlet restgæld pr. 31/12 2023 på 501 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.

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december | 850.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>0</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen | <u>0</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 92 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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