

Strømgaard Ejendomme ApS

Finlandsgade 32, 7430 Ikast

CVR-nr. 35 38 96 01

Årsrapport for 2018

5. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2019

Peter Strømgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Strømgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 14. juni 2019

Direktionen

Peter Strømgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Strømgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strømgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 revisors 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.

Herning, den 14. juni 2019

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Strømgaard Ejendomme ApS
Finlandsgade 32
7430 Ikast

CVR-nr.: 35 38 96 01
Stiftet: 1. juli 2013
Hjemstedskommune: Ikast-Brande
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Peter Strømgaard

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at handle, eje, leje og på anden måde administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		318.165	277.418
Personaleomkostninger	1	-74.233	-44.383
Andre driftsomkostninger		<u>-69.340</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		317.598	227.904
Andre finansielle indtægter		0	1.311
Andre finansielle omkostninger		<u>-207.958</u>	<u>-209.914</u>
Resultat før skat		109.640	19.301
Skat af årets resultat	2	<u>-7.456</u>	<u>-10.105</u>
Årets resultat		<u>102.184</u>	<u>9.196</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>102.184</u>	<u>9.196</u>
		<u>102.184</u>	<u>9.196</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		<u>6.435.001</u>	<u>6.473.078</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.435.001</u>	<u>6.473.078</u>
Anlægsaktiver		<u>6.435.001</u>	<u>6.473.078</u>
Aktiver bestemt for salg		<u>2.107.930</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>2.107.930</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		43.263	16.732
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>31.836</u>
Tilgodehavender		<u>43.263</u>	<u>48.568</u>
Likvide beholdninger		<u>757</u>	<u>39.470</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.151.950</u>	<u>88.038</u>
Aktiver		<u>8.586.951</u>	<u>6.561.116</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>1.373.115</u>	<u>1.270.931</u>
Egenkapital	<u>4</u> 1.453.115	<u>1.350.931</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>5</u> 371.238	<u>372.780</u>
Hensatte forpligtelser	<u>371.238</u>	<u>372.780</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.763.317	3.897.802
Gæld til kreditinstitutter	<u>455.442</u>	<u>509.371</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>6</u> 4.218.759	<u>4.407.173</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	182.214	173.647
Kreditinstitutter	2.059.232	51.200
Selskabsskat	8.998	0
Anden gæld	<u>293.395</u>	<u>205.385</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.543.839</u>	<u>430.232</u>
Gældsforpligtelser	<u>6.762.598</u>	<u>4.837.405</u>
Passiver	<u>8.586.951</u>	<u>6.561.116</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Personaleforhold	8	

Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	73.692	44.383	
Andre omkostninger til social sikring	473	0	
Øvrige personaleomkostninger	68	0	
	<u>74.233</u>	<u>44.383</u>	
	<u>1</u>	<u>1</u>	
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget			
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.998	0	
Regulering af udskudt skat	-1.542	10.105	
	<u>7.456</u>	<u>10.105</u>	
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:			
Saldo pr. 1. januar	0	230	
Udbetalt i årets løb	0	13.742	
Indbetalt i årets løb	0	-15.283	
Rente i henhold til gældende lovgivning	0	1.311	
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	
4 Egenkapital			
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	1.270.931	1.350.931
Årets resultat	0	102.184	102.184
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>1.373.115</u>	<u>1.453.115</u>
5 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.			
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 3.432.374 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.898.194, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.435.001.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.138.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt aktiver bestemt for salg. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 5.138.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

8 Personaleforhold

Antal medarbejdere

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Strømgaard Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser 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 der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes inklusiv moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter IT-omkostninger, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelse sekundær beliggenhed

6 %

Regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.