

Strømgaard Ejendomme ApS

Finlandsgade 32, 7430 Ikast

CVR-nr. 35 38 96 01

Årsrapport for 2016

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 31. maj 2017

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 2016 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 Etiske 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 31. maj 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Brændgaard

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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		222.239	132.336
Personaleomkostninger	1	-0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		513.819	1.092.458
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	18.478
Resultat af primær drift		736.058	1.243.272
Andre finansielle omkostninger		-171.540	-93.992
Resultat før skat		564.518	1.149.280
Skat af årets resultat	2	-123.330	-253.572
Årets resultat		441.188	895.708
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		441.188	895.708
		441.188	895.708

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	5.326.470	4.197.260
Materielle anlægsaktiver	5.326.470	4.197.260
Anlægsaktiver	5.326.470	4.197.260
Aktiver bestemt for salg	710.184	0
Varebeholdninger	710.184	0
Andre tilgodehavender	20.107	14.694
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3 230	0
Tilgodehavender	20.337	14.694
Likvide beholdninger	140.657	298.474
Omsætningsaktiver	871.178	313.168
Aktiver	6.197.648	4.510.428

Balance pr. 31. december

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.261.735	838.347
Egenkapital	1.341.735	918.347
Hensættelse til udskudt skat	362.675	239.345
Hensatte forpligtelser	362.675	239.345
Gæld til realkreditinstitutter	2.647.215	2.238.541
Gæld til kreditinstitutter	547.722	678.673
Langfristede gældsforpligtelser	3.194.937	2.917.214
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	140.996	124.195
Kreditinstitutter	965.631	136.146
Anden gæld	191.674	175.181
Kortfristede gældsforpligtelser	1.298.301	435.522
Gældsforpligtelser	4.493.238	3.352.736
Passiver	6.197.648	4.510.428
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	123.330	253.572
	<u>123.330</u>	<u>253.572</u>
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:		
Udbetalt i årets løb	221	0
Rente i henhold til gældende lovgivning	9	0
Saldo pr. 31. december	<u>230</u>	<u>0</u>

Ud fra et væsentlighedskriterie er forrentning af tilgodehavendet ikke ændret til diskontoen tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	838.347	918.347
Korrektion vedrørende praksisændringer	0	-17.800	-17.800
Årets resultat	<u>0</u>	<u>441.188</u>	<u>441.188</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>1.261.735</u>	<u>1.341.735</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.596.915 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.753.211, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.326.470.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.993.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 1.993.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Strømgaard Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til kursværdi.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2016 indregnet direkte på egenkapitalen med DKK 17.800.

Der er ikke foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene, hvorfor der i regnskabsåret og sammenligningsåret er anvendt forskellige anvendte regnskabspraksis.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 31. december 2016 er større (mindre) end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Egenkapital	TDKK	-18
▪ Gældsforpligtelser	TDKK	18

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Regnskabspraksis

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 tilbageførslers 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.

Driftsomkostninger

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

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.

Regnskabspraksis

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.

Investerings ejendomme består af 3 udlejnings ejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 2015. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

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

Investerings ejendomme 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	6,5 - 7,0 %
-------------------------------	-------------

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.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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