

Strømgaard Ejendomme ApS

Park Alle 7, 7430 Ikast

CVR-nr. 35 38 96 01

Årsrapport for 2021

8. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 30. juni 2022

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 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 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 30. juni 2022

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Strømgaard Ejendomme ApS
Park Alle 7
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 aktiviteter består i lighed med tidligere år i at handle, eje, udleje og på anden måde administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		318.569	388.218
Personaleomkostninger	1	-108.702	-89.455
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-73.334	-263.775
Resultat af primær drift		136.533	34.988
Andre finansielle omkostninger		-92.037	-135.517
Resultat før skat		44.496	-100.529
Skat af årets resultat	2	-11.676	15.152
Årets resultat		32.820	-85.377
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		32.820	-85.377
		32.820	-85.377

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		6.664.494	6.737.828
Materielle anlægsaktiver	3	6.664.494	6.737.828
Anlægsaktiver		6.664.494	6.737.828
Aktiver bestemt for salg		770.648	0
Varebeholdninger		770.648	0
Andre tilgodehavender		14.472	0
Tilgodehavender		14.472	0
Likvide beholdninger		0	129.764
Omsætningsaktiver		785.120	129.764
Aktiver		7.449.614	6.867.592

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>1.656.962</u>	<u>1.624.142</u>
Egenkapital		<u>1.736.962</u>	<u>1.704.142</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>389.257</u>	<u>403.453</u>
Hensatte forpligtelser		<u>389.257</u>	<u>403.453</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.201.138	3.347.901
Gæld til kreditinstitutter		<u>265.472</u>	<u>328.846</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.466.610</u>	<u>3.676.747</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		210.113	206.820
Kreditinstitutter		1.192.405	0
Selskabsskat		17.872	3.388
Anden gæld		429.595	873.042
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.800</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.856.785</u>	<u>1.083.250</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.323.395</u>	<u>4.759.997</u>
Passiver		<u>7.449.614</u>	<u>6.867.592</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Personaleforhold	7		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	1.624.142	1.704.142
Årets resultat	<u>0</u>	<u>32.820</u>	<u>32.820</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>1.656.962</u></u>	<u><u>1.736.962</u></u>

Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	107.021	87.820
Andre omkostninger til social sikring	1.681	1.635
	<u>108.702</u>	<u>89.455</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.872	3.388
Regulering af udskudt skat	-14.196	-18.540
	<u>11.676</u>	<u>-15.152</u>
 3 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>6.664.494</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>-73.334</u>
 4 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
 5 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 2.717.738 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.054.375, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.664.494.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.458.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt aktiver bestemt for salg. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 3.458.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.		

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
7 Personaleforhold		
Antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Strømgaard Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Driftsomkostninger

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

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 mv.

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.

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme består af 3 udlejningsjendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2013 - 2018. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

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

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelse sekundær beliggenhed	4,42 - 6%
-------------------------------	-----------

Regnskabspraksis

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Beboelse sekundær beliggenhed	1%	(1.030)
Beboelse sekundær beliggenhed	-1%	1.506

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

Regnskabspraksis

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.

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Strømgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-754683088427

IP: 37.97.xxx.xxx

2022-07-01 05:01:39 UTC

NEM ID 

Lars Brændgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:97550884

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-07-01 05:02:11 UTC

NEM ID 

Peter Strømgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-754683088427

IP: 37.97.xxx.xxx

2022-07-01 05:11:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 22VE8-E4MBE-W10E8-JBQQK-I3EBX-KB523

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>