

Strømgaard Ejendomme ApS

Park Alle 7, 7430 Ikast

CVR-nr. 35 38 96 01

Årsrapport for 2019

6. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2020

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	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 18. maj 2020

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 2019 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 18. maj 2020

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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		483.153	318.165
Personaleomkostninger	1	-73.343	-74.233
Andre driftsomkostninger		0	-69.340
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		216.621	143.006
Resultat af primær drift		626.431	317.598
Andre finansielle omkostninger		-189.024	-207.958
Resultat før skat		437.407	109.640
Skat af årets resultat	2	-101.003	-7.456
Årets resultat		336.404	102.184
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		336.404	102.184
		336.404	102.184

Balance pr. 31. december

Aktiver	2019	2018
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	<u>8.119.494</u>	<u>6.435.001</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>8.119.494</u>	<u>6.435.001</u>
Anlægsaktiver	<u>8.119.494</u>	<u>6.435.001</u>
Aktiver bestemt for salg	<u>682.135</u>	<u>2.107.930</u>
Varebeholdninger	<u>682.135</u>	<u>2.107.930</u>
Andre tilgodehavender	<u>3.356</u>	<u>43.263</u>
Tilgodehavender	<u>3.356</u>	<u>43.263</u>
Likvide beholdninger	<u>288</u>	<u>757</u>
Omsætningsaktiver	<u>685.779</u>	<u>2.151.950</u>
Aktiver	<u>8.805.273</u>	<u>8.586.951</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>1.709.519</u>	<u>1.373.115</u>
Egenkapital	<u>3</u> 1.789.519	<u>1.453.115</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>4</u> 421.993	<u>371.238</u>
Hensatte forpligtelser	<u>421.993</u>	<u>371.238</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.795.976	3.763.317
Gæld til kreditinstitutter	<u>389.442</u>	<u>455.442</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>5</u> 5.185.418	<u>4.218.759</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	230.971	182.214
Kreditinstitutter	685.958	2.059.232
Selskabsskat	50.248	8.998
Anden gæld	<u>441.166</u>	<u>293.395</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.408.343</u>	<u>2.543.839</u>
Gældsforpligtelser	<u>6.593.761</u>	<u>6.762.598</u>
Passiver	<u>8.805.273</u>	<u>8.586.951</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Personaleforhold	7	

Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	71.696	73.692	
Andre omkostninger til social sikring	1.647	473	
Øvrige personaleomkostninger	0	68	
	<u>73.343</u>	<u>74.233</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.248	8.998	
Regulering af udskudt skat	50.755	-1.542	
	<u>101.003</u>	<u>7.456</u>	
3 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	1.373.115	1.453.115
Årets resultat	<u>0</u>	<u>336.404</u>	<u>336.404</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>1.709.519</u>	<u>1.789.519</u>
4 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.			
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 4.212.302 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
6 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 8.119.494.			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.083.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt aktiver bestemt for salg. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 5.083.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.			
7 Personaleforhold			
Antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Strømgaard Ejendomme ApS for 2019 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.

Regnskabspraksis

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 og salg af ejendomme.

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 udlejningsjendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 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 - 6,00 %

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.

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.

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 nominel værdi.