Struer Boligudlejning ApS

Møllegårdsparken 33
8355 Solbjerg

CVR-nr. 37 78 62 33

Årsrapporten for 2016

REVISION LIMFJORD

Vi er tættere på dig

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/03 2017

Lars Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Struer Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 29. marts 2017

Direktion

Lars Kristensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Struer Boligudlejning ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Struer Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vor ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Struer, den 29. marts 2017

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Karsten Jensen
registreret revisor

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Selskabsoplysninger

Selskabet	Struer Boligudlejning ApS Møllegårdsparken 33 8355 Solbjerg	
	CVR-nr.:	37 78 62 33
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december
	Hjemsted:	Aarhus
Direktion	Lars Kristensen, direktør	
Revision	Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Ved Fjorden 25 7600 Struer	
Pengeinstitut	Hvidbjerg Bank Østergade 2 7790 Thyholm	

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe, sælge og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 256.290, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 732.162.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Struer Boligudlejning ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af lejeindtægter på udlejningsejendomme.

Omkostninger udlejningsejendomme
Omkostninger udlejningsejendomme indeholder de udgifter der er afholdt for at opretholde driften af udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg..

Investeringsejendommene måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til kostpris fratrukket/tillagt årets ned- og opskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.
Bruttofortjeneste		**821.849**
Personaleomkostninger	1	-55.590
Resultat før afskrivninger (EBITDA)		**766.259**
Afskrivninger		-22.227
Resultat før finansielle poster (EBIT)		**744.032**
Finansielle omkostninger	2	-415.457
Resultat før skat		**328.575**
Skat af årets resultat		-72.285
ÅRETS RESULTAT		**256.290**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	256.290
	256.290

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		11.964.965
Materielle anlægsaktiver		**11.964.965**
ANLÆGSAKTIVER		**11.964.965**
Likvide beholdninger		**6.479**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**6.479**
AKTIVER		**11.971.444**

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overkurs ved emission		425.872
Overført resultat		256.290
EGENKAPITAL	3	**732.162**
Hensættelse til udskudt skat		146.663
HENSATTE FORPLIGTELSER		**146.663**
Gæld til realkreditinstitutter		8.285.782
Langfristede gældsforpligtelser	4	**8.285.782**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	260.173
Banker		40.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.667.046
Selskabsskat		82.302
Anden gæld		518.119
Deposita		238.597
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.806.837**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**11.092.619**
PASSIVER		**11.971.444**
Eventualposter m.v.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Noter

	2016 kr.
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	55.590
	55.590
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1

2 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	415.457
	415.457

3 Egenkapital

	Virksomheds-kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	425.872	0	475.872
Årets resultat	0	0	256.290	256.290
Egenkapital 31. december 2016	**50.000**	**425.872**	**256.290**	**732.162**

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016 kr.	Gæld 31. december 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.545.955	260.173	7.215.528
	0	**8.545.955**	**260.173**	**7.215.528**

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

Noter

5 Eventualposter m.v.

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.546, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 11.965.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.900 i ejendommene Fjordvejen 24, Fjordvejen 26 og Makholmvej 1-5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør tkr. 4.025. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. tkr. 1.900 til sikkerhed for bankgæld.

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

PENNEO

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

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

Lars Kristensen
Direktør
På vegne af: Struer Boligudlejning ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-250821932360
IP: 85.191.67.187
2017-03-30 19:12:55Z
NEM ID

Karsten Jensen
Registreret revisor
På vegne af: Revision Limfjord
Serienummer: CVR:28839200-RID:20267813
IP: 194.239.164.183
2017-03-31 06:51:40Z
NEM ID

Lars Kristensen
Dirigent
På vegne af: Struer Boligudlejning ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-250821932360
IP: 85.191.67.187
2017-04-01 08:43:43Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 1ESZK-8VNQ1-0J3KA-SL4FN-PKP37-8Q1GN

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**