

Storegade 146-148 ApS

Årsrapport 2021

CVR: 38478966

01.01.2021 – 31.12.2021

LUSTRUPVEJ 43, 6760 RIBE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 23. februar 2022

Dirigent: Søren Toft Dalgaard

den  grønne revisor

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	5
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2021 for Storegade 146-148 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 23. februar 2022

DIREKTION

Søren Toft Dalgaard

BESTYRELSE

Søren Toft Dalgaard

Axel Manøe Jepsen

Henrik Jensen

Claus Wolder Kjær Thomsen

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Storegade 146-148 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Storegade 146-148 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Løgumkloster, den 23. februar 2022

Landbrugsrådgivning Syd

CVR nr. 30719131

Anton Schmidt, Reg. revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne3395

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Storegade 146-148 ApS
Lustrupvej 43
6760 Ribe

Telefon:
CVR-nr.: 38478966
Stiftet: 09-03-17
Hjemsted: 6760 Ribe

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

BESTYRELSE

Søren Toft Dalgaard
Axel Manøe Jepsen
Henrik Jensen
Claus Wolder Kjær Thomsen

DIREKTION

Søren Toft Dalgaard

REVISOR

Landbrugsrådgivning Syd
Nordre Boulevard 95
6800 Varde

PENGEINSTITUT

Danske Andelskassers Bank
Kærgårdsvej 12, Nordenskov
6800 Varde

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er at drive investeringsvirksomhed, køb og salg af ejendommen samt udlejning af ejendomme, samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	1.347.806	1.302.422
1	Personaleomkostninger	-96.140	-94.046
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-43.839	-13.893
	DRIFTSRESULTAT	1.207.827	1.194.483
	Indtægter tilknyttede virksomheder	777.718	0
2	Finansielle indtægter	0	101.250
3	Finansielle omkostninger	-494.235	-514.274
	Værdiændring investeringsejendomme	-1.742.000	-10.000
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-250.690	771.459
	Skat af årets resultat	248.170	-162.759
	ÅRETS RESULTAT	-2.520	608.700
	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	0	300.000
	Opskrivningsreserve efter indre værdis metode	777.718	0
	Overført resultat	-780.238	308.700
	Disponering i alt	-2.520	608.700

BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
4	Grunde og bygninger	29.500.000	30.990.000
4	Inventar	0	43.839
	Materielle anlægsaktiver	29.500.000	31.033.839
	Kapitalinteresser	787.718	10.000
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.100.000	2.700.000
	Finansielle anlægsaktiver	3.887.718	2.710.000
	ANLÆGSAKTIVER	33.387.718	33.743.839
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1	0
	Andre tilgodehavender	12.130	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.911	7.473
	Tilgodehavender	20.042	7.473
	Likvide beholdninger	85.511	378.882
	OMSÆTNINGSAKTIVER	105.553	386.355
	AKTIVER	33.493.271	34.130.194

BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve efter indre værdis metode	777.718	0
	Overført resultat	5.491.845	6.272.083
	Foreslået udbytte	0	300.000
	Egenkapital	6.319.563	6.622.083
	Hensættelser til udskudt skat	1.134.340	1.560.380
	Hensatte forpligtelser	1.134.340	1.560.380
5	Gæld til kreditinstitutter	22.036.006	20.813.237
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.650.000	2.320.533
	Gæld til kapitalinteresser	1.350.000	1.890.000
6	Langfristede gældsforpligtelser	25.036.006	25.023.770
7	Gæld til kreditinstitutter	430.000	430.000
	Modtagne forudbetalinger	433.575	411.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til kapitalinteresser	81.000	0
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	38.786	62.211
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.003.361	923.961
	GÆLDSFORPLIGTELSE	26.039.367	25.947.731
	PASSIVER	33.493.271	34.130.194
8	Eventualforpligtelser mv.		
9	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
10	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	50.000	0	6.272.083	300.000	6.622.083
Forslag til resultatdisponering		777.718	-780.238	0	-2.520
Udbetalt udbytte			0	-300.000	-300.000
Ultimo	50.000	777.718	5.491.845	0	6.319.563

NOTER

	2021	2020
	KR.	KR.

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	-96.140	-94.046
Personaleomkostninger	-96.140	-94.046
Antal heltidsbeskæftigede	0	0

2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Andre finansielle indtægter	0	101.250
Finansielle indtægter	0	101.250

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-99.000	-144.375
Andre finansielle omkostninger	-395.235	-369.899
Finansielle omkostninger	-494.235	-514.274

NOTER

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger	Prod.anlæg & maskiner
Kostpris, primo	23.826.456	83.358
Tilgang i året	252.000	0
Afgang i året	0	0
Kostpris, ultimo	24.078.456	83.358
Opskrivning, primo	7.163.544	0
Opskrivning tilbageført	-1.742.000	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivning, ultimo	5.421.544	0
Afskrivning, primo	0	-39.519
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivning	0	-43.839
Afskrivning, ultimo	0	-83.358

Regnskabsmæssig værdi **29.500.000** **0**

Heraf investeringsejendomme 29.500.000

Investeringsejendommen er et udlejningsejendom, beliggende i Esbjerg, med en normalindtjening på 1.351.000 kr. Det giver et afkast på 4,6 %.

NOTER

	2021	2020
	KR.	KR.
5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-22.036.006	-20.813.237
Gæld til kreditinstitutter	-22.036.006	-20.813.237

6 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-23.316.006	-23.303.770

7 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-430.000	-430.000
Gæld til kreditinstitutter	-430.000	-430.000

NOTER

8 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med Søren Dalgaard Holding ApS og Dalgaard Trading ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens banklån 14.532 t. kr.

9 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.466 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 29.500 tkr.

NOTER

10 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

For at give et mere retvisende billede indregnes kapitainteresser til indre værdi i stedet for kostpris.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat på 777.718 kr. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2021 er forøget med kr. 777.718 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

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, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

RESULTATANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

NOTER

RESULTATANDELE I TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

RESULTATANDELE I KAPITALINTERESSER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

INVENTAR

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

NOTER

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, indregnes forpligtelsen under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

EGENKAPITAL

RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele,

NOTER

valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

UDBYTTE

Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

SKYLDIG SKAT 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 gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

DAGSVÆRDI

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.