KVIST & JENSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Struer Boligudlejning ApS

Møllegårdsparken 33, 8355 Solberg

CVR-nr. 37 78 62 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022.

Lars Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Struer Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solberg, den 25. marts 2022

Direktion

Lars Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Struer Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Struer Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Randers SØ, den 25. marts 2022

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	Struer Boligudlejning ApS Møllegårdsparken 33 8355 Solberg	
	CVR-nr.:	37 78 62 33
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Kristensen	
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at k'be, salge og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.677.928 mod 1.457.975 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25.085 mod 86.243 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Nedskrivningen på ejendommene skyldes større investeringer i forbedringer på enkelte af ejendommene, som man endnu ikke har fået fuld effekt af.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2021	2020
	Bruttofortjeneste	**1.677.928**	**1.457.975**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-679.942	-226.406
1	Personaleomkostninger	-350.890	-509.871
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.505	-15.199
	Driftsresultat	**606.591**	**706.499**
	Øvrige finansielle omkostninger	-574.393	-593.264
	Resultat før skat	**32.198**	**113.235**
	Skat af årets resultat	-7.113	-26.992
	Årets resultat	**25.085**	**86.243**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	25.085	86.243
	Disponeret i alt	**25.085**	**86.243**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	25.016.000	22.776.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.452	33.030
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.084.452	22.809.030
	Anlægsaktiver i alt	**25.084.452**	**22.809.030**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	14.829
	Tilgodehavende selskabsskat	0	56.000
	Periodeafgrænsningsposter	29.750	0
	Tilgodehavender i alt	29.750	70.829
	Omsætningsaktiver i alt	**29.750**	**70.829**
	Aktiver i alt	**25.114.202**	**22.879.859**

Balance 31. december

Note	Passiver	2021	2020
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.240.622	3.215.537
	Egenkapital i alt	**3.290.622**	**3.265.537**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	207.289	311.408
	Hensatte forpligtelser i alt	**207.289**	**311.408**
	Gældsforpligtelser		
2	Gæld til realkreditinstitutter	13.985.465	13.586.300
3	Deposita	563.611	503.397
4	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.550.427	2.921.242
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.099.503	17.010.939
	Kortfristet del af langfristet gæld	591.027	532.598
5	Gæld til pengeinstitutter	2.560.903	1.570.913
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Selskabsskat	27.232	52.228
	Anden gæld	312.626	111.236
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.516.788	2.291.975
	Gældsforpligtelser i alt	**21.616.291**	**19.302.914**
	Passiver i alt	**25.114.202**	**22.879.859**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	3.129.294	3.179.294
Årets overførte overskud eller underskud	0	86.243	86.243
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.215.537	3.265.537
Årets overførte overskud eller underskud	0	25.085	25.085
	50.000	**3.240.622**	**3.290.622**

Noter

		2021	2020
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	287.153	479.701
	Pensioner	56.945	25.200
	Andre omkostninger til social sikring	6.792	4.970
		350.890	**509.871**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

		31/12 2021	31/12 2020
2.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.576.492	14.118.898
	Heraf forfalder inden for 1 år	-591.027	-532.598
		13.985.465	**13.586.300**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.554.171	11.393.337
3.	**Deposita**		
	Deposita i alt	563.611	503.397
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Deposita i alt	**563.611**	**503.397**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	563.611	503.397
4.	**Gæld til selskabsdeltagere og ledelse**		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	3.550.427	2.921.242
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	**3.550.427**	**2.921.242**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.550.427	2.921.242

5. Gæld til pengeinstitutter

Gælden består af en kassekredit som ikke skal indfries eller nedbringes i det kommende år.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.576 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.618 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 7.196 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, i ejendommene Fuglebakken 10, Fredensvang 12, Fjordvejen 24, Fjordvejen 26, Hjermvej 1, Holsterbrovej 46, Makholmvej 1-3, Møllevænget 7, Stentofterne 34, Tingvej 14 og Vilhelmsborgvej 79, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.862 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 3 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 51 måneder og en samlet restleasingydelse på 147 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Struer Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 forplig telser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter
Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.
Ejendommene er beboelseslejemål beliggende i og omkring Struer. Niveauet for afkastkravet ligger på enten 6,0% eller 7,0% afhængig af ejendommens beliggenhed.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender
Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.