

# **Stroyer Development A/S**

**Bekkasinvej 4, 8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 30 48 48 43**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2019.

---

Mads Stroyer Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 5           |
| Balance   | 6           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Stroyer Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 9. juli 2019

### Direktion

Mads Stroyer Andersen

### Bestyrelse

Mads Bygum Krarup  
Formand

Mads Stroyer Andersen

Stine Graabeck Stroyer Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejeren i Stroyer Development A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stroyer Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 9. juli 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | Stroyer Development A/S<br>Bekkasinvej 4<br>8270 Højbjerg  |
|                           | CVR-nr.: 30 48 48 43<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>         | Mads Bygum Krarup, Formand<br>Mads Stroyer Andersen<br>Stine Graabeck Stroyer Andersen   |
| <b>Direktion</b>          | Mads Stroyer Andersen  |
| <b>Revision</b>           | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  |
| <b>Dattervirksomheder</b> | Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS, Aarhus<br>Ejendomsselskabet Aarhus City ApS, Aarhus<br>Ejendomsselskabet Nørre Allè 54 ApS, Aarhus |

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2018</u>       | <u>2017</u>      |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-318.749</b>   | <b>-240.445</b>  |
| 2 Personaleomkostninger                                    | -380.850          | -304.784         |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>-699.599</b>   | <b>-545.229</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | -378.206          | 4.110.959        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 25.015            | 4.513            |
| Andre finansielle indtægter                                | 3.029             | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger                            | -2.150            | -4.827           |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>-1.051.911</b> | <b>3.565.416</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 165.479           | 118.399          |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>-886.432</b>   | <b>3.683.815</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                   |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -378.206          | 2.693.909        |
| Overføres til overført resultat                            | 0                 | 989.906          |
| Disponeret fra overført resultat                           | -508.226          | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>-886.432</b>   | <b>3.683.815</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 3                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | <u>16.477.944</u>        | <u>16.856.150</u>        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>16.477.944</u>        | <u>16.856.150</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>16.477.944</u></b> | <b><u>16.856.150</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.306.244                | 498.263                  |
|                          | Udsudte skatteaktiver                        | 608.067                  | 461.338                  |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 70.000                   | 70.000                   |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>65.593</u>            | <u>64.944</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>5.049.904</u>         | <u>1.094.545</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>77.291</u>            | <u>3.865.911</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>5.127.195</u></b>  | <b><u>4.960.456</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>21.605.139</u></b> | <b><u>21.816.606</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | 2018              | 2017              |
| <b>Egenkapital</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital   | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 16.267.944        | 16.646.150        |
| Overført resultat  | 3.066.348         | 3.574.574         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>19.834.292</b> | <b>20.720.724</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 36.383            | 33.797            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 631.836           | 1.050.000         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 571.273           | 534               |
| Anden gæld   | 531.355           | 11.551            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 1.770.847         | 1.095.882         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>1.770.847</b>  | <b>1.095.882</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>21.605.139</b> | <b>21.816.606</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i andre selskaber samt hermed beslægtet aktivitet.

|  | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                |                       |                       |
| Lønninger og gager                             | 377.367               | 300.356               |
| Andre omkostninger til social sikring          | 3.483                 | 4.428                 |
|  | <u><b>380.850</b></u> | <u><b>304.784</b></u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>              | <u>1</u>              |
|  | <u>31/12 2018</u>     | <u>31/12 2017</u>     |

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018                        | 210.000                  | 290.000                  |
| Afgang i årets løb                             | 0                        | -80.000                  |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>              | <u><b>210.000</b></u>    | <u><b>210.000</b></u>    |
| Opskrivninger 1. januar 2018                   | 16.646.150               | 14.909.878               |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | -378.206                 | 1.723.762                |
| Årets tilbageførsler på afgang                 | 0                        | 12.510                   |
| <b>Opskrivninger 31. december 2018</b>         | <u><b>16.267.944</b></u> | <u><b>16.646.150</b></u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <u><b>16.477.944</b></u> | <u><b>16.856.150</b></u> |

#### Tilknyttede virksomheder:

|  | <b>Hjemsted</b> | <b>Ejerandel</b> |
|--|-----------------|------------------|
| Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS | Aarhus          | 100 %            |
| Ejendomsselskabet Aarhus City ApS        | Aarhus          | 100 %            |
| Ejendomsselskabet Nørre Allé 54 ApS      | Aarhus          | 100 %            |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution overfor realkreditinstitutter og pengeinstitut for mellemværender med dattervirksomhederne Ejendomsselskabet Århus City ApS, Ejendomsselskabet Nørre Allé 54 ApS samt Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stroyer Development A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stroyer Development A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte 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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.