

STROYER DEVELOPMENT A/S

Bekkasinvej 4
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/06/2017

Mads Stroyer Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden STROYER DEVELOPMENT A/S
Bekkasinvej 4
8270 Højbjerg

CVR-nr: 30484843
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C
DK Danmark

CVR-nr: 18291584
P-enhed: 1001473349

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Stroyer Development A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den

Direktion

Mads Stroyer Andersen
Direktør

Bestyrelse

Stine Graabeck Stroyer Andersen

Mads Bygum Krarup
Formand

Mads Stroyer Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i STROYER DEVELOPMENT A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STROYER DEVELOPMENT A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, 22/06/2017

Poul Vogelius
reg. revisor, medlem af fsr
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 18291584

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 4.325.249. Årets overskud anvendes således:

Reserve efter indre værdi	4.671.996
Overført til næste år	- 346.747
I alt	4.325.249

Egenkapitalen udgør herefter kr. 17.036.909.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

Forpligtigelser 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger samt lønafhængige poster.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter herunder udskudt skat

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "Selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22% for udskudt skat.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. De tilknyttede virksomheders resultater føres over resultatopgørelsen således at værdien af kapitalandelen svarer til den tilknyttede virksomheds egenkapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af en bankkonto.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-148.665	-154.397
Personaleomkostninger	1	-305.258	-303.597
Resultat af ordinær primær drift		-453.923	-457.994
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.671.996	6.826.260
Andre finansielle indtægter	2	10.060	17.680
Øvrige finansielle omkostninger	3	0	-69
Ordinært resultat før skat		4.228.133	6.385.877
Skat af årets resultat		97.116	84.802
Årets resultat		4.325.249	6.470.679
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.671.996	6.826.260
Overført resultat		-346.747	-355.581
I alt		4.325.249	6.470.679

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.199.878	9.520.245
Finansielle anlægsaktiver i alt		15.199.878	9.520.245
Anlægsaktiver i alt		15.199.878	9.520.245
Udskudte skatteaktiver		359.857	262.741
Tilgodehavende skat		70.000	70.000
Andre tilgodehavender		185.367	313.968
Tilgodehavender i alt		615.224	646.709
Likvide beholdninger		1.285.418	2.583.705
Omsætningsaktiver i alt		1.900.642	3.230.414
Aktiver i alt		17.100.520	12.750.659

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		13.952.241	9.280.245
Overført resultat		2.584.668	2.931.415
Egenkapital i alt		17.036.909	12.711.660
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		63.611	38.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		63.611	38.999
Gældsforpligtelser i alt		63.611	38.999
Passiver i alt		17.100.520	12.750.659

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	298.864	298.920
Andre omkostninger til social sikring	4.436	4.321
Personaleomkostninger i øvrigt	1.958	356
	305.258	303.597

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter, ej skattemæssigt	287	0
Renter, andre tilgodehavender	9.773	16.956
Pengeinstitutter	0	724
	10.060	17.680

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter, ej skattemæssigt fradrag	0	69
Rentetillæg selskabsskat	0	0
Renter, anden gæld	0	0
	0	69

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Stroyer Development A/S har stillet kaution overfor realkreditinstitutter for mellemværende med datterselskaberne Ejendomsselskabet Århus City ApS og Ejendomsselskabet Nørre Alle 54 ApS. Hovedanpartshaver i Stroyer Development A/S har ligeledes kautioneret over for realkreditinstitutter for mellemværende med de ovennævnte datterselskaber.

Hæftelse i sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaberne Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS, Ejendomsselskabet Århus City ApS, Ejendomsselskabet Marselisborg Alle 3A ApS og Ejendomsselskabet Nørre Alle 54 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Antal ansatte, primo	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1