

Stroyer Development A/S

Bekkasinvej 4, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 30 48 48 43

Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

Mads Stroyer Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Stroyer Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. juli 2023

Direktionen

Mads Stroyer Andersen

Bestyrelse

Victoria Stroyer Andersen

Stine Graabeck Stroyer Andersen

Mads 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 2022. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Herning, den 13. juli 2023

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Stroyer Development A/S Bekkasinvej 4 8270 Højbjerg</p> <p>CVR-nr.: 30 48 48 43 Stiftet: 26. marts 2007 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar til 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Victoria Stroyer Andersen Stine Graabeck Stroyer Andersen Mads Stroyer Andersen</p>
Direktionen	<p>Mads Stroyer Andersen</p>
Revision	<p>Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning</p>

Beretning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab		-94.482	-107.311
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.144.119	4.080.611
Finansielle indtægter	1	3.531	179.586
Finansielle omkostninger	2	<u>-201.417</u>	<u>-212.856</u>
Resultat før skat		851.751	3.940.030
Skat af årets resultat	3	<u>428.370</u>	<u>-172.673</u>
Årets resultat		<u>1.280.121</u>	<u>3.767.357</u>
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.144.117	4.080.611
Overført resultat		<u>-5.863.996</u>	<u>-313.254</u>
		<u>1.280.121</u>	<u>3.767.357</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		34.644.704	27.500.585
Finansielle anlægsaktiver		34.644.704	27.500.585
Anlægsaktiver		34.644.704	27.500.585
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	6.225.786
Udskudte skatteaktiver	4	371.055	345.626
Andre tilgodehavender		0	8.058
Tilgodehavender		371.055	6.579.470
Likvide beholdninger		98.565	17.684
Omsætningsaktiver		469.620	6.597.154
Aktiver		35.114.324	34.097.739

Passiver

Anpartskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		31.201.029	24.056.912
Overført resultat		-3.341.739	2.522.257
Egenkapital		28.359.290	27.079.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.388	51.823
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.098.362	2.569.333
Selskabsskat		0	314.996
Anden gæld		3.633.284	4.082.418
Kortfristede gældsforpligtelser		6.755.034	7.018.570
Gældsforpligtelser		6.755.034	7.018.570
Passiver		35.114.324	34.097.739
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	2.522.257	24.056.912	27.079.169
Årets resultat	0	-5.863.996	7.144.117	1.280.121
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>-3.341.739</u>	<u>31.201.029</u>	<u>28.359.290</u>

Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.531	179.586
	<u>3.531</u>	<u>179.586</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.452	93.555
Andre finansielle omkostninger	123.965	119.301
	<u>201.417</u>	<u>212.856</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-38.018	-9.363
Regulering af udskudt skat	-25.429	182.036
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-364.923	0
	<u>-428.370</u>	<u>172.673</u>

4 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår skattemæssigt underskud.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for realkreditinstitutter for mellemværender med dattervirksomhederne Ejendomsselskabet Århus City ApS, Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS samt Ejendomsselskabet Sjællandsgade 81 ApS. Datterselskabernes samlede gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har stillet kaution over for pengeinstitutter for mellemværende med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Århus City ApS og Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede virksomheder. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Stroyer Development A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (koncerngoodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ koncerngoodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere genindvindingsværdi for anlægsaktiver og en lavere nettorealisationsværdi for omsætningsaktiver, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

PENNEO

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

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

Mads Stroyer Andersen

Direktør

Serienummer: 79bd53de-541d-4f2a-b507-d96bd5cdb70e

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-07-14 06:10:22 UTC



Mads Stroyer Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 79bd53de-541d-4f2a-b507-d96bd5cdb70e

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-07-14 06:11:33 UTC



Stine Graabeck Stroyer Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d01c147-40fe-42dd-bd4e-d44fe7aaa061

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-07-14 06:35:08 UTC



Victoria Stroyer Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9f80f286-6521-4583-9b64-095a2508b5a8

IP: 213.115.xxx.xxx

2023-07-14 07:52:49 UTC



Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:24685539

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-07-14 08:07:32 UTC



Mads Stroyer Andersen

Dirigent

Serienummer: 79bd53de-541d-4f2a-b507-d96bd5cdb70e

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-07-14 08:13:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4MIFK-GC1F-20EH7-0FUHB-MDBXJ-13807

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>