

# Strøybergs Palæ ApS

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 31 57 68 65

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Jakob Axel Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Strøybergs Palæ ApS  
Vestre Havnepromenade 21  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 12 67 00  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 31 57 68 65  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Calum  
Jesper Korsbæk Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Strøybergs Palæ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2016

**Direktionen**

Henrik Calum

Jesper Korsbæk Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i Strøybergs Palæ ApS**

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Strøybergs Palæ ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### **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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udvikling, opførelse og salg af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 277.229 mod DKK 95.267 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.117.461.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>782.577</b>	<b>292.601</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-117.314	-111.314
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>665.263</b>	<b>181.287</b>
1	Andre finansielle indtægter	72.758	0
2	Andre finansielle omkostninger	-345.091	-55.680
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-272.333</b>	<b>-55.680</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>392.930</b>	<b>125.607</b>
3	Skat af årets resultat	-115.701	-30.340
	<b>Årets resultat</b>	<b>277.229</b>	<b>95.267</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
	Overført resultat	-6.722.771	95.267
	<b>I alt</b>	<b>277.229</b>	<b>95.267</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	28.529.081	27.146.444
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.529.081</b>	<b>27.146.444</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.529.081</b>	<b>27.146.444</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.503.120	0
	Andre tilgodehavender	46.736	6.015
	Periodeafgrænsningsposter	0	32.616
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.549.856</b>	<b>38.631</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>371.967</b>	<b>23.945</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.921.823</b>	<b>62.576</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.450.904</b>	<b>27.209.020</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for opskrivninger	8.931.071	8.931.071
	Overført resultat	685.390	7.408.161
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.117.461</b>	<b>16.840.232</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.535.709	3.558.058
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.535.709</b>	<b>3.558.058</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.798.662	2.479.965
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.798.662</b>	<b>2.479.965</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	466.060	302.643
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	262.605	94.262
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.979	348.583
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.521.150
	Selskabsskat	114.046	23.072
	Anden gæld	108.382	41.055
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>999.072</b>	<b>4.330.765</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.797.734</b>	<b>6.810.730</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.450.904</b>	<b>27.209.020</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Nærtstående parter		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	90

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	72.758	0
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	22.563
Øvrige finansielle omkostninger	345.091	33.117
I alt	345.091	55.680
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	114.046	54.072
Årets udskudte skat	-22.349	-23.732
Regulering af tidligere års skat	24.004	0
I alt	115.701	30.340

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	16.378.459
Tilgang i året	1.499.951
Kostpris pr. 31.12.15	17.878.410
Opskrivninger pr. 31.12.14	11.450.091
Opskrivninger pr. 31.12.15	11.450.091
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	682.106
Afskrivninger i året	117.314
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	799.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	28.529.081
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	11.450.091



**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	501.000	8.931.071	7.312.894	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	95.267	0
Saldo pr. 31.12.14	501.000	8.931.071	7.408.161	0

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -  
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	501.000	8.931.071	7.408.161	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-6.722.771	7.000.000
Saldo pr. 31.12.15	501.000	8.931.071	685.390	7.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	466.060	12.837.924	15.264.722	2.782.608

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 15.265, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.529.

## 9. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

## 10. Nærtstående parter

Strøybergs Palæ ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg og det ultimative moderselskab Calum Capital A/S, Aalborg.