

# Strøybergs Palæ ApS

Strandvejen 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 31 57 68 65

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.04.21

Cato Peter M. Barslund  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse   | 11      |
| Noter  | 12 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Strøybergs Palæ ApS  
Strandvejen 3  
9000 Aalborg  
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 01.01.20 - 31.12.20 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 og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2021

**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 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. april 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne15018

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 3,35.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 2.499.530 mod DKK 102.846 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.373.223.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |  | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK    |
|--|--|------------------|----------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>972.455</b>   | <b>89.948</b>  |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 2.899.737        | 234.928        |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>3.872.192</b> | <b>324.876</b> |
| 1                                      | Finansielle omkostninger                     | -667.666         | -191.233       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>3.204.526</b> | <b>133.643</b> |
| 2                                      | Skat af årets resultat                       | -704.996         | -30.797        |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>2.499.530</b> | <b>102.846</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                |
|  | Overført resultat                            | 2.499.530        | 102.846        |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>2.499.530</b> | <b>102.846</b> |



| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.20          | 31.12.19          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Investeringsjendomme                        | 50.850.000        | 46.023.316        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>50.850.000</b> | <b>46.023.316</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>50.850.000</b> | <b>46.023.316</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 9.147             | 5.825             |
|                | Andre tilgodehavender                       | 8.818             | 0                 |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>17.965</b>     | <b>5.825</b>      |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>0</b>          | <b>610.060</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>17.965</b>     | <b>615.885</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>50.867.965</b> | <b>46.639.201</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.20          | 31.12.19          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 501.000           | 501.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 11.872.223        | 9.372.693         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>12.373.223</b> | <b>9.873.693</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 4.399.143         | 3.562.247         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>4.399.143</b>  | <b>3.562.247</b>  |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 31.490.822        | 29.984.359        |
| 4               | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 134.977           | 167.977           |
| 4               | Deposita   | 457.023           | 404.470           |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>32.082.822</b> | <b>30.556.806</b> |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 953.959           | 1.015.430         |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 132               | 0                 |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 614.124           | 694.686           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 398.517           | 191.458           |
|                 | Selskabsskat                                       | 3.822             | 0                 |
|                 | Anden gæld   | 42.223            | 744.881           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.012.777</b>  | <b>2.646.455</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>34.095.599</b> | <b>33.203.261</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>50.867.965</b> | <b>46.639.201</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.19                           | 501.000         | 9.269.847         | 9.770.847         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 102.846           | 102.846           |
| Saldo pr. 31.12.19                           | 501.000         | 9.372.693         | 9.873.693         |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.20                           | 501.000         | 9.372.693         | 9.873.693         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 2.499.530         | 2.499.530         |
| Saldo pr. 31.12.20                           | 501.000         | 11.872.223        | 12.373.223        |

|                                    | 2020<br>DKK | 2019<br>DKK |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b> |             |             |
| Renteomkostninger i øvrigt         | 663.777     | 191.233     |
| Øvrige finansielle omkostninger    | 3.889       | 0           |
| I alt                              | 667.666     | 191.233     |

Renter, tilknyttede virksomheder udgør DKK 17.781 (2018: DKK 383.628) og er indregnet i årets tilgange på investeringsejendomme.

## 2. Skat af årets resultat

|                                     |          |        |
|-------------------------------------|----------|--------|
| Årets aktuelle skat                 | 3.822    | 0      |
| Årets regulering af udskudt skat    | 836.896  | 30.797 |
| Regulering af skat fra tidligere år | -135.722 | 0      |
| I alt                               | 704.996  | 30.797 |

## 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                         | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.20               | 35.137.718                 |
| Tilgang i året                      | 1.926.946                  |
| Kostpris pr. 31.12.20               | 37.064.664                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20  | 10.885.599                 |
| Dagsværdireguleringer i året        | 2.899.737                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20  | 13.785.336                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20  | 50.850.000                 |
| Årets renter indregnet i kostprisen | 17.781                     |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                         | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.20 | Gæld i alt<br>31.12.19 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter      | 953.959             | 27.959.695             | 32.444.781             | 30.999.789             |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0                   | 0                      | 134.977                | 167.977                |
| Deposita                            | 0                   | 0                      | 457.023                | 404.470                |
| I alt                               | 953.959             | 27.959.695             | 33.036.781             | 31.572.236             |

**5. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | I alt      |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20                                      | 50.850.000                 | 50.850.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 2.899.737                  | 2.899.737  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.684 og et afkastkrav på 3,35%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 91% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.990. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på DKK 852 pr. m<sup>2</sup>. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 32.836, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.850.

## 8. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer, i det omfang de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 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.