

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

STRØMBERG EJENDOMME A/S

Gerdsvej 10 B

2791 Dragør

CVR-nr. 33 76 28 36

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Strømberg Ejendomme A/S
Gerdsvej 10 B
2791 Dragør

CVR-nummer 33 76 28 36

5. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

Direktion

Christine Strømberg Theisen

Bestyrelse

Leif Jensen

Christine Strømberg Theisen

John Philip Strømberg Theisen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Strømberg Ejendomme A/S' hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets aktiviteter har været præget af udvikling af nye ejendomme, som er gennemført med succes. Ledelsen oplever stor efterspørgsel på udlejning af lagerrum i nybygget ejendom, og kunne kort efter udviklingen melde fuldt udlejet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Som følge af den store efterspørgsel på lokaler forventes det i 2016, at selskabet vil indgå i lignende projekt med udlejning af lagerrum. Den øvrige ejendomsportefølje forventes fuldt udlejet med et positivt og tilfredsstillende resultat og pengestrøm.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Strømberg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15. april 2016

I direktionen

Christine Strømberg Theisen

I bestyrelsen

Leif Jensen
Formand

Christine Strømberg Theisen

John Philip Strømberg Theisen

Til kapitalejerne i Strømberg Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strømberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 15. april 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter og driftsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Driftsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strømberg Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges købsprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til dagsværdi.

Kort- og langfristede gældsforpligtelser

Kort- og langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Forskellen mellem den amortiserede kostpris og dagsværdien af forpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter	726.094	288.949
Salg af ejendomme	-8.385	0
Direkte omkostninger	-257.231	-126.403
Værdireguleringer af ejendomme og		
1 tilhørende forpligtelser	5.664.032	1.990.000
Eksterne omkostninger	-366.711	-40.865
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	5.757.799	2.111.681
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.085.938
2 Andre finansielle indtægter	99.795	16.173
3 Øvrige finansielle omkostninger	-188.204	-58.314
RESULTAT FØR SKAT	5.669.390	4.155.478
4 Skat af årets resultat	-1.171.496	-477.338
ÅRETS RESULTAT	4.497.894	3.678.140

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.085.938
Overført resultat	4.497.894	1.592.202
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
ÅRETS RESULTAT	4.497.894	3.678.140

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5 Investeringsejendomme	<u>28.628.479</u>	<u>8.568.903</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>28.628.479</u>	<u>8.568.903</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2.238.716</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>2.238.716</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>28.628.479</u>	<u>10.807.619</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	185.218	35.534
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	881.192	0
Andre tilgodehavender	228.227	9.126
4 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	11.439	7.490
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.354</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.315.430</u>	<u>52.150</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>154.197</u>	<u>688.811</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.469.627</u>	<u>740.961</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>30.098.106</u></u>	<u><u>11.548.580</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning	0	2.721.006
Overført resultat	11.626.390	4.407.490
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
7 EGENKAPITAL	<u>12.126.390</u>	<u>7.628.496</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.375.216</u>	<u>666.638</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.375.216</u>	<u>666.638</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.645.431	1.337.022
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>8.885.594</u>	<u>999.000</u>
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>14.531.025</u>	<u>2.336.022</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	210.674	37.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser	444.137	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	55.476	811.160
Anden gæld	245.828	55.735
Periodeafgrænsningsposter	<u>109.360</u>	<u>12.650</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.065.475</u>	<u>917.424</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>15.596.500</u>	<u>3.253.446</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>30.098.106</u></u>	<u><u>11.548.580</u></u>
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Kontraktlige forpligtelser		

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	5.732.146	5.732.146	4.253.243
Overtaget ved fusion 1/1 2015	1.910.998	1.910.998	0
Tilgang i året	13.149.511	13.149.511	1.478.903
Afgang i året	<u>-2.600.000</u>	<u>-2.600.000</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	<u>18.192.655</u>	<u>18.192.655</u>	<u>5.732.146</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	2.836.757	2.836.757	846.757
Overtaget ved fusion	2.608.002	2.608.002	0
Årets værdireguleringer	5.719.065	5.719.065	1.990.000
Værdireguleringer, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
OP- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	<u>11.163.824</u>	<u>11.163.824</u>	<u>2.836.757</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	728.000	728.000	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	<u>728.000</u>	<u>728.000</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	<u>28.628.479</u>	<u>28.628.479</u>	<u>8.568.903</u>
Salgspris, afgang	2.585.000	2.585.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>-2.600.000</u>	<u>-2.600.000</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>	<u>0</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.856.105	1.374.901	210.674	4.795.231
Gæld til Kreditinstitutter	<u>8.885.594</u>	<u>999.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>14.741.699</u></u>	<u><u>2.373.901</u></u>	<u><u>210.674</u></u>	<u><u>4.795.231</u></u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkredit- og ejerpantebreve, nom.t.kr 16.645, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 28.628 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut og kreditinstitut.

11 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af bil.
Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. t.kr. 141.

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.”

Leif Jensen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-057724644924

IP: 176.21.31.162

26-05-2016 kl. 07:20:53 UTC

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 85.18.154.42

26-05-2016 kl. 09:48:46 UTC

NEM ID 

Christine Strømberg Theisen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-071988028359

IP: 85.18.154.42

27-05-2016 kl. 13:35:43 UTC

NEM ID 

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 85.235.247.2

29-05-2016 kl. 18:13:57 UTC

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 85.18.154.42

30-05-2016 kl. 08:03:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WGZQP-J1772-ECDEH-WCWGP-YB074-FNCF

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