

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

STRØMBERG EJENDOMME A/S

Gerdsvej 10 B

2791 Dragør

CVR-nr. 33 76 28 36

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 22/2 2019

John Philip Strømberg Theisen
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	15
Noter	16-19

Selskab

Strømberg Ejendomme A/S
Gersdvej 10 B
2791 Dragør

CVR-nummer 33 76 28 36

8. 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

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteterne i regnskabsåret er forløbet som planlagt. Alle ejendomme og lagerrum er fuldt udlejet og der har ikke været tomgang i 2018.

Resultatet af selskabets ordinære driftsaktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud før skat på t.kr. 1.415. Hertil skal tillægges værdiregulering af selskabets ejendomme på t.kr. 6.132. Værdireguleringer sker følge af færdiggørelse og udlejning af ny bygning. Årets resultat har indfriet forventningerne til året.

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 16.698 pr. 31. december 2018, svarende til en fortsat tilfredsstillende soliditetsgrad på 46%.

Selskabets erhvervsejendomme har et årligt afkast på ca 7%. Boligudlejningsejendommen er optaget til mægler vurdering. Dog er ejendommen af hensyn til forsigtighed kun optaget til t.kr. 4.490 mod mægler vurdering på t.kr. 5.290. Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af erhvervsejendomme sig med ca. t.kr. 2.100.

Den forventede udvikling

I det kommende regnskabsår vil resultatet af færdiggørelsen af det igangværende byggeri fra 2018 slå fuldt igennem. Det forventes af bruttofortjensten forsøges med 25% i 2019, som følge heraf. Herudover forventes det at der er en begrænset vækst i selskabet det kommende regnskabsår. Der er pt ikke planlagt flere opkøb og alle selskabets ejendomme er pt fuldt udviklede.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 22. februar 2019

I direktionen

Christine Strømberg Theisen

I bestyrelsen

Leif Jensen
Formand

Christine Strømberg Theisen

John Philip Strømberg Theisen

Til kapitalejeren i Strømberg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strømberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Søborg, den 22. februar 2019

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Lasse Sværke
statsautoriseret revisor
mne34318

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 eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, direkte omkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger medgået til drift af ejendomsporteføljen, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter, el, vand og varme i det omfang det ikke opkræves hos lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter årets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% 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 A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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****Investeringsjendomme**

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom eller mæglervurdering. Referencerammen for vurdering af områdets afkastkrav er Colliers Markedsplus.

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 kostprisen 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 andre driftsindtægter og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	1.504.610	1.217.374
1	6.131.854	289.782
2	-52.408	0
	7.584.056	1.507.156
6	-37.000	-24.666
	7.547.056	1.482.490
3	66.716	0
4	-429.953	-497.631
	7.183.819	984.859
5	-1.580.733	-206.639
	<u>5.603.086</u>	<u>778.220</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.288.601	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.200.000	0
Overført resultat	-885.515	778.220
ÅRETS RESULTAT	<u>5.603.086</u>	<u>778.220</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	123.334	160.334
6 Investeringsejendomme	<u>35.913.729</u>	<u>25.028.016</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>36.037.063</u>	<u>25.188.350</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>36.037.063</u>	<u>25.188.350</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.170	228.057
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.003	598.602
Andre tilgodehavender	0	9.126
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.734</u>	<u>39.672</u>
TILGODEHAVENDER	<u>124.907</u>	<u>875.457</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>156.901</u>	<u>1.096.353</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>281.808</u>	<u>1.971.810</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>36.318.871</u></u>	<u><u>27.160.160</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	11.998.007	12.883.522
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>4.200.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>16.698.007</u>	<u>13.383.522</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.663.031</u>	<u>2.313.049</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>3.663.031</u>	<u>2.313.049</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.679.666	9.143.944
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>833.835</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>8.679.666</u>	<u>9.977.779</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	500.062	620.189
Kreditinstitutter i øvrigt	5.660.527	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.883	104.193
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	230.750	134.996
Anden gæld	720.945	455.932
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>170.499</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>7.278.167</u>	<u>1.485.809</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>15.957.833</u>	<u>11.463.588</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>36.318.871</u></u>	<u><u>27.160.160</u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	12.105.302	0	12.605.302
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>778.220</u>	<u>0</u>	<u>778.220</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	12.883.522	0	13.383.522
Ekstraordinært udbytte	0	0	2.288.601	2.288.601
Udloddet udbytte	0	0	-2.288.601	-2.288.601
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-885.515</u>	<u>4.200.000</u>	<u>3.314.485</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>11.998.007</u></u>	<u><u>4.200.000</u></u>	<u><u>16.698.007</u></u>

1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2018	2017
	Året dagsværdireguleringer, ejendomme	6.131.854	289.782
	I ALT	6.131.854	289.782

2	Personaleomkostninger	2018	2017
	Gager og lønninger	48.009	0
	Andre omkostninger til social sikring	3.889	0
	I ALT	51.898	0

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 0 i sidste regnskabsår.

3	Andre finansielle indtægter	2018	2017
	Finansielle indtægter i øvrigt	66.716	0
	I ALT	66.716	0

4	Øvrige finansielle omkostninger	2018	2017
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle omkostninger i øvrigt	429.953	497.631
	I ALT	429.953	497.631

5 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2017</u>
Skyldig pr. 1/1 2018	134.996	2.313.049	0	0
Betalt, sambeskatning	-134.997	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>230.751</u>	<u>1.349.982</u>	<u>1.580.733</u>	<u>206.639</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u><u>230.750</u></u>	<u><u>3.663.031</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>1.580.733</u></u>	<u><u>206.639</u></u>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	185.000	15.066.890	15.251.890	18.576.517
Tilgang i året	0	4.753.859	4.753.859	577.479
Afgang i året	0	0	0	-3.902.106
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	185.000	19.820.749	20.005.749	15.251.890
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	10.689.126	10.689.126	10.472.238
Årets værdireguleringer	0	6.131.854	6.131.854	289.782
Værdireguleringer, afgang i året	0	0	0	-72.894
OP- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018	0	16.820.980	16.820.980	10.689.126
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	24.666	728.000	752.666	728.000
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	37.000	0	0	24.666
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018	61.666	728.000	728.000	752.666
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018	123.334	35.913.729	36.098.729	25.188.350
Salgspris, afgang	0	0	0	3.995.000
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	-3.975.000
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	20.000

Beboelsesejendommene værdiansættes til valuarvurdering og erhvervsejendomme til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommene har følgende oplysninger:

<u>Ejendomstype</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2018</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2017</u>
Lager og kontor	Kastrup	7% - 7,2%	31.608.729	20.698.350
Beboelse	Kastrup	-	4.490.000	4.490.000

Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af erhvervsejendomme sig med ca t.kr. 2.100.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.179.728	9.674.133
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>833.835</u>
I ALT	<u>9.179.728</u>	<u>10.507.968</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	500.062	530.189
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>90.000</u>
I ALT	<u>500.062</u>	<u>620.189</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.602.389	6.911.201
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>469.835</u>
I ALT	<u>6.602.389</u>	<u>7.381.036</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Strømberg Holding A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkredit- og ejerpantebreve, nom.t.kr 16.510, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 35.914 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut og kreditinstitut.

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.”

John Philip Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-02-22 08:24:54Z

NEM ID 

Leif Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-057724644924

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-02-22 16:36:47Z

NEM ID 

Christine Strømberg Theisen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-071988028359

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-02-26 11:02:42Z

NEM ID 

Christine Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071988028359

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-02-26 11:02:42Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-02-26 11:16:19Z

NEM ID 

Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 77.243.xxx.xxx

2019-02-26 11:49:27Z

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-02-26 17:24:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6SYZD-HAEDZ-DCHB6-GOYQL-842JW-8U6EE

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