

Strømberg Ejendomme A/S

Gerdsvej 10B
2791 Dragør

CVR-nr. 33762836

Årsrapport 2022

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 28. marts 2023

John Philip Strømberg
Theisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Strømberg Ejendomme A/S
Gerdsvej 10B
2791 Dragør

CVR-nr.: 33762836

Direktion

Christine Strømberg Theisen

Bestyrelse

Christine Strømberg Theisen
John Philip Strømberg Theisen
Leif Jensen

Revisor

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor
Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 20.449.798 mod DKK 6.829.094 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 47.011.806.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 116,6 mio DKK. baseret på en afkastprocent mellem 4% - 5%

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 27. marts 2023

I direktionen

Christine Strømberg Theisen
Direktør

I bestyrelsen

Christine Strømberg Theisen
Bestyrelsesmedlem

John Philip Strømberg Theisen
Bestyrelsesmedlem

Leif Jensen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Strømberg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strømberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 er 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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 væsentligt 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 27. marts 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

mne47779

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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 eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

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.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

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.

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

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag 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

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Strømberg Holding A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens 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.

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 år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		4.185.219	2.967.917
Personaleomkostninger	1	0	-31.250
Indtjeningsbidrag		4.185.219	2.936.667
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		22.584.194	6.452.049
Resultat af primær drift		26.769.413	9.388.716
Finansielle indtægter	2	71.160	0
Finansielle omkostninger	3	-860.443	-633.467
Resultat før skat		25.980.130	8.755.249
Skat af årets resultat	4	-5.530.332	-1.926.155
Årets resultat		20.449.798	6.829.094

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	20.449.798	6.829.094
Årets resultat	20.449.798	6.829.094

Aktiver

	Note	31-12-2022	31-12-2021
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	116.645.000	77.025.001
Materielle anlægsaktiver	5, 8	116.645.000	77.025.001
Anlægsaktiver		116.645.000	77.025.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.714	7.478
Andre tilgodehavender		45.075	43.848
Periodeafgrænsningsposter		34.205	300.000
Tilgodehavender		95.994	351.326
Omsætningsaktiver		95.994	351.326
Aktiver i alt		116.740.994	77.376.327

Passiver

	Note	31-12-2022 DKK	31-12-2021 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		46.511.806	26.062.008
Egenkapital		47.011.806	26.562.008
Hensættelser til udskudt skat	4	11.380.603	6.391.529
Hensatte forpligtelser		11.380.603	6.391.529
Gæld til realkreditinstitutter		42.118.456	33.475.078
Langfristede gældsforpligtelser	7	42.118.456	33.475.078
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.667.273	1.707.297
Gæld til kreditinstitutter		927.863	892.982
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	37.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		483.589	384.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.642.000	5.876.616
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	541.257	441.793
Anden gæld		1.968.147	1.607.139
Kortfristede gældsforpligtelser		16.230.129	10.947.712
Gældsforpligtelser		58.348.585	44.422.790
Passiver i alt		116.740.994	77.376.327
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	500.000	19.232.914	19.732.914
Overført via resultatdisponeringen		6.829.094	6.829.094
Egenkapital pr. 1. januar 2022	500.000	26.062.008	26.562.008
Overført via resultatdisponeringen		20.449.798	20.449.798
Egenkapital pr. 31. december 2022	500.000	46.511.806	47.011.806

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	0	31.250
I alt	<u>0</u>	<u>31.250</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	71.160	0
I alt	<u>71.160</u>	<u>0</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	860.443	633.467
I alt	<u>860.443</u>	<u>633.467</u>

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	441.793	6.391.528		
Regulering af tidligere års skat	0	-186.276	-186.276	0
Betalt vedrørende tidligere år	-441.793			
Skat af årets resultat	541.257	5.175.351	5.716.608	1.926.155
Skyldig pr. 31. december 2022	541.257	11.380.603		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			5.530.332	1.926.155
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		11.380.603		
Kortfristede gældsforpligtelser	541.257			
I alt	541.257	11.380.603		

5. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsej- domme	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	48.930.537	48.930.537	36.758.757
Overført til/fra andre poster	846.757	846.757	0
Tilgang i året	17.035.804	17.035.804	12.171.780
Kostpris pr. 31. december 2022	66.813.098	66.813.098	48.930.537
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	28.822.464	28.822.464	22.370.415
Overført til/fra andre poster	-846.757	-846.757	0
Årets opskrivninger	22.584.195	22.584.195	6.452.049
Opskrivninger pr. 31. december 2022	50.559.902	50.559.902	28.822.464
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	-728.000	-728.000	-728.000
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	-728.000	-728.000	-728.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	116.645.000	116.645.000	77.025.001

Noter, fortsat

6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger fremgår nedenfor.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent som vist nedenfor. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

Erhvervsejendomme:

		<u>Forstæder syd/vest</u>	<u>Storkøben- havn</u>
Afkastkrav	I procent	5%	5%
Tomgang	I procent	4%	4%
Areal m2		2.676	3.972
Gennemsnitlig årlig leje pr. m2		825	1.026
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	8.367.170	14.028.447
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	29.200.000	55.945.000

Boligejendomme:

			<u>Storkøben- havn</u>
Afkastkrav	I procent		4%
Tomgang	I procent		3%
Areal m2			1.058
Gennemsnitlig leje pr. m2			1.486
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK		233.577
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK		31.500.000

Noter, fortsat

6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme , fortsat

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med nedenstående beløb.

Ejendomstype	Følsomhedsanalyse:		
	4,75%	5%	5,25%
Erhvervsnejendomme - Storkøbenhavn	58.900.000	55.945.000	53.300.000
Dagsværdi	2.955.000	0	-2.645.000
Ændring i dagsværdi			
Erhvervsnejendomme - Forstæder syd/vest	30.700.000	29.200.000	27.800.000
Dagsværdi	1.500.000	0	-1.400.000
Ændring i dagsværdi			
Boligejendomme - Storkøbenhavn	33.600.000	31.500.000	29.700.000
Dagsværdi	2.100.000	0	-1.800.000
Ændring i dagsværdi			

7. Langfristede forpligtelser

	31-12-2022	31-12-2021
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	43.785.729	35.182.375
I alt	43.785.729	35.182.375
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.667.273	1.707.297
I alt	1.667.273	1.707.297
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	33.882.676	26.634.150
I alt	33.882.676	26.634.150

Noter, fortsat

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022	
	Nominel værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	50.753.280	116.645.000

9. Eventualforpligtelser

Strømberg Ejendomme A/S 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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: *bbc5dda1-a8a2-465a-87e5-89c710855f7f*

IP: *80.197.xxx.xxx*

2023-03-28 10:32:15 UTC



John Philip Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: *ad569f5f-0488-4889-928a-101520d9a79f*

IP: *85.81.xxx.xxx*

2023-03-30 06:18:39 UTC



Christine Strømberg Theisen

Direktør

Serienummer: *05ea5456-6a0f-4060-800b-0082a696ee34*

IP: *77.241.xxx.xxx*

2023-04-05 12:34:05 UTC



Christine Strømberg Theisen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: *05ea5456-6a0f-4060-800b-0082a696ee34*

IP: *77.241.xxx.xxx*

2023-04-05 12:34:05 UTC



Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

Serienummer: *7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0*

IP: *93.165.xxx.xxx*

2023-04-05 12:36:12 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: *PID:9208-2002-2-798031640997*

IP: *77.241.xxx.xxx*

2023-04-05 13:00:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: MAX4T-W5EIU-O5UFE-6886Y-K6ED0-0FWWO

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

PENNEO

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

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

John Philip Strømberg Theisen

Dirigent

Serienummer: ad569f5f-0488-4889-928a-101520d9a79f

IP: 178.249.xxx.xxx

2023-04-05 13:03:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: MAX4T-W5EIU-O5UFE-6886Y-K6FD0-0FWWO

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