



## Strøjer Ejendomme A/S

Bogyden 12  
5610 Assens  
CVR-nr. 40115056

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.03.2023

---

**Christian Strøjer**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Strøjer Ejendomme A/S

Bogyden 12

5610 Assens

CVR-nr.: 40115056

Stiftelsesdato: 21.12.2018

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Jørgen Strøjer Hansen

Karen Bjørg Hansen

Joachim Strøjer Hansen

Christian Strøjer

## Direktion

Jørgen Strøjer Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Strøjer Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 31.03.2023

## Direktion

**Jørgen Strøjer Hansen**

direktør

## Bestyrelse

**Jørgen Strøjer Hansen**

**Karen Bjørg Hansen**

**Joachim Strøjer Hansen**

**Christian Strøjer**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Strøjer Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strøjer Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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.

Kolding, den 31.03.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>580.452</b>	<b>366.393</b>
Af- og nedskrivninger	1	(89.289)	(137.413)
Andre driftsomkostninger		0	(1.886.909)
<b>Driftsresultat</b>		<b>491.163</b>	<b>(1.657.929)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(428.120)	(532.625)
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.043</b>	<b>(2.190.554)</b>
Skat af årets resultat	3	(13.870)	48.002
<b>Årets resultat</b>		<b>49.173</b>	<b>(2.142.552)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		49.173	(2.142.552)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>49.173</b>	<b>(2.142.552)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		26.690.806	24.641.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		93.958	121.458
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>26.784.764</b>	<b>24.763.186</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.784.764</b>	<b>24.763.186</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.000	0
Udskudt skat	5	42.279	26.840
Periodeafgrænsningsposter		99.350	105.487
<b>Tilgodehavender</b>		<b>201.629</b>	<b>132.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>477.764</b>	<b>124.843</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>679.393</b>	<b>257.170</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.464.157</b>	<b>25.020.356</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.655.007	6.605.834
<b>Egenkapital</b>		<b>7.155.007</b>	<b>7.105.834</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.998.476	6.230.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.998.476</b>	<b>6.230.860</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	234.138	3.888.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.924	36.796
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.840.162	7.644.155
Anden gæld		113.800	113.800
Periodeafgrænsningsposter		10.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.310.674</b>	<b>11.683.662</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.309.150</b>	<b>17.914.522</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.464.157</b>	<b>25.020.356</b>
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Koncernforhold	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.605.834	7.105.834
Årets resultat	0	49.173	49.173
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.655.007</b>	<b>7.155.007</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	89.289	137.413
	<b>89.289</b>	<b>137.413</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	328.926	409.671
Renteomkostninger i øvrigt	99.194	122.954
	<b>428.120</b>	<b>532.625</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	29.309	(58.889)
Ændring af udskudt skat	(15.439)	10.887
	<b>13.870</b>	<b>(48.002)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	24.861.809	137.500
Tilgange	2.110.867	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.972.676</b>	<b>137.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	(220.081)	(16.042)
Årets afskrivninger	(61.789)	(27.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(281.870)</b>	<b>(43.542)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.690.806</b>	<b>93.958</b>

## 5 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	58.511	44.591
Tilgodehavender	(16.232)	(17.751)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>42.279</b>	<b>26.840</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo	26.840	37.727
Indregnet i resultatopgørelsen	15.439	(10.887)
<b>Ultimo</b>	<b>42.279</b>	<b>26.840</b>

## 6 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Ordinære aktier	500.000	1	500.000
	<b>500.000</b>		<b>500.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	234.138	3.888.911	5.998.476	5.078.514
	<b>234.138</b>	<b>3.888.911</b>	<b>5.998.476</b>	<b>5.078.514</b>

## 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Karen & Jørgen Strøjer Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.178.172 kr.

## 11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Strøjer Holding ApS ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## 12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Strøjer Holding ApS, Bogyden 12, 5610 Assens, CVR-nr. 10 01 06 24

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at disse forfalder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.