

Strøjer Ejendomme A/S

Bogyden 12

5610 Assens

CVR-nr. 40115056

Årsrapport 21.12.2018 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2020

Dirigent

Navn: Christian Strøjer

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Strøjer Ejendomme A/S

Bogyden 12

5610 Assens

CVR-nr.: 40115056

Stiftet: 21.12.2018

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 21.12.2018 - 31.12.2019

Bestyrelse

Christian Strøjer

Jørgen Strøjer Hansen

Joachim Strøjer Hansen

Direktion

Jørgen Strøjer Hansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21.12.2018 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 21.12.2018 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 09.05.2020

Direktion

Jørgen Strøjer Hansen
administrerende direktør

Bestyrelse

Christian Strøjer

Jørgen Strøjer Hansen

Joachim Strøjer Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Strøjer Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strøjer Ejendomme A/S for regnskabsåret 21.12.2018 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.12.2018 - 31.12.2019 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 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 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 09.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende utilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

På nuværende tidspunkt forventer selskabets ledelse et positivt resultat for det kommende regnskabsår. Dog med det forbehold, at usikkerheden omkring COVID-19 gør det vanskeligt at forudsige fremtiden.

Selskabets likviditet og kapitalberedskab vurderes fuldt tilstrækkelig til at klare situationen, som det ser ud nu.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		84.163
Af- og nedskrivninger	2	<u>(90.345)</u>
Driftsresultat		(6.182)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(312.518)</u>
Resultat før skat		(318.700)
Skat af årets resultat	4	<u>65.594</u>
Årets resultat		<u>(253.106)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(253.106)</u>
		<u>(253.106)</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>29.011.842</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>29.011.842</u>
 Anlægsaktiver		 <u>29.011.842</u>
Udskudt skat	6	12.659
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.804</u>
Tilgodehavender		<u>45.463</u>
 Likvide beholdninger		 <u>3.827</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>49.290</u>
 Aktiver		 <u>29.061.132</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>9.246.894</u>
Egenkapital		<u>9.746.894</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.160.884</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>5.160.884</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	274.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.729
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.801.240
Anden gæld		<u>59.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.153.354</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.314.238</u>
Passiver		<u>29.061.132</u>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11	
Koncernforhold	12	

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	9.500.000	0	10.000.000
Overført fra overkurs	0	(9.500.000)	9.500.000	0
Årets resultat	0	0	(253.106)	(253.106)
Egenkapital ultimo	500.000	0	9.246.894	9.746.894

Noter

	<u>2018/19</u>
1. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>
	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>90.345</u>
	<u>90.345</u>
	<u>2018/19</u>
	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	219.174
Renteomkostninger i øvrigt	<u>93.344</u>
	<u>312.518</u>
	<u>2018/19</u>
	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	(52.935)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(12.659)</u>
	<u>(65.594)</u>
	<u>Grunde og</u>
	<u>bygninger</u>
	<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>29.102.187</u>
Kostpris ultimo	<u>29.102.187</u>
Årets afskrivninger	<u>(90.345)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(90.345)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>29.011.842</u>

Noter

	2018/19
	kr.
6. Udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	19.876
Tilgodehavender	(7.217)
	12.659
Bevægelser i året	
Indregnet i resultatopgørelsen	12.659
Ultimo	12.659

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500.000	1	500.000
	500.000		500.000
	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	274.885	5.160.884	4.057.924
	274.885	5.160.884	4.057.924

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Karen & Jørgen Strøjer Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes 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 administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.564.633 kr.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Noter

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Karen & Jørgen Strøjer Holding ApS, Bogyden 12, 5610 Assens, CVR-nr. 32 28 44 50

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.