

# Stroem Properties ApS

*c/o Søren Iversen, Skindergade 32, 3. 1, 1159 København K*

**CVR-nummer: 43298534**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2024

---

Dirigent  
*Søren Iversen*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Stroem Properties ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den     /     2024

### Direktion

Søren Iversen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Stroem Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stroem Properties ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg C, den        /        2024

### Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen  
Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer  
mne35797

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

### Selskabet

Stroem Properties ApS  
c/o Søren Iversen, Skindergade 32, 3. 1  
1159 København K

CVR-nr.: 43 29 85 34  
Stiftet: 13. maj 2022  
Kommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Søren Iversen

### Revisor

Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gammel Kongevej 138A, st.  
1850 Frederiksberg C

## LEDELSESBERETNING

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel og service samt aktiviteter beslægtet hermed.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et ikke tilfredsstillende resultat.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Stroem Properties ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

##### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendom samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-706.465</b>	<b>-38.035</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-706.465</b>	<b>-38.035</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-229.833	-81.910
Andre finansielle omkostninger	-3.236	-1.514
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-939.534</b>	<b>-121.459</b>
Skat af årets resultat	55.907	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-883.627</b>	<b>-121.459</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-883.627	-121.459
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-883.627</b>	<b>-121.459</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023 AKTIVER**

	2023 kr.	2022 kr.
3 Grunde og bygninger	3.361.714	3.361.714
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.361.714</b>	<b>3.361.714</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.361.714</b>	<b>3.361.714</b>
Andre tilgodehavender	1.438	1.438
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.438</b>	<b>1.438</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.598</b>	<b>8.387</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>19.036</b>	<b>9.825</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.380.750</b>	<b>3.371.539</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023 PASSIVER**

	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.005.086	-121.459
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-965.086</b>	<b>-81.459</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.335.836	3.441.910
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.335.836</b>	<b>3.441.910</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	0	1.088
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.000</b>	<b>11.088</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.345.836</b>	<b>3.452.998</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.380.750</b>	<b>3.371.539</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	-121.459	0
Årets resultat	-883.627	-121.459
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-1.005.086</b>	<b>-121.459</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-965.086</b>	<b>-81.459</b>

**NOTER**

	2023	2022
	kr.	kr.

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at moderselskabet samt hovedkapitalejeren fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed.

Ledelsen forventer, at likviditeten fortsat vil blive stillet til rådighed for selskabet.

Selskabets ledelse redegør supplerende for, at alle kapitalejere er blevet bekendtgjort med selskabets kapitaltab.

**2 Antal personer beskæftiget**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	1	1
---	---	---

**3 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris, primo	3.361.714
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	3.361.714
	<hr/>

Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0
	<hr/>

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023** **3.361.714**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31 december 2023. Kostpris for ejendommen udgør kr. 3.361.714. Efterfølgende indregnes ejendommen til dagsværdi baseret på den aktuelle afkastprocent svarende til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

**NOTER**

2023  
kr.                      2022  
kr.

Dagsværdiberegninger er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,5 pct. til 5,0 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1 mio. kr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.441.910	4.335.836	4.335.836
	<b>3.441.910</b>	<b>4.335.836</b>	<b>4.335.836</b>



## NOTER

	2023	2022
	kr.	kr.

---

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv i form af uudnyttede underskud. Skatteaktivet har en værdi af 17.394 DKK til modregning i fremtidige overskud.

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabskat fremgår af årsrapporten for Søren I Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

### 7 Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Søren I Holding ApS

#### Grundlag

Moderselskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Søren I. Holding ApS  
Skindergade 52, 3. 004  
1159 København K

# PENNEO

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

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

## Søren Iversen

Direktør

Serienummer: a289790b-6170-412d-b4b2-cfde9743a322

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-06-01 12:09:28 UTC



## Mads Gerzymisch Lutz Jørgensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: 5f78c129-c77a-429c-9e2a-347f652c4c1d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-01 14:59:47 UTC



## Søren Iversen

Dirigent

Serienummer: a289790b-6170-412d-b4b2-cfde9743a322

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-06-01 23:39:49 UTC



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/validator**