

Strøybergs Palæ ApS

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 31576865

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.06.2025

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Strøybergs Palæ ApS
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31576865
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Henrik Calum, formand

Direktion

Cato Peter Meulengracht Barslund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Strøybergs Palæ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23.06.2025

Direktion

Cato Peter Meulengracht Barslund
direktør

Bestyrelse

Henrik Calum
formand

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Strøybergs Palæ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strøybergs Palæ ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 23.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, udvikling og opførelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.413.265	1.455.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		370.000	(3.660.000)
Driftsresultat		1.783.265	(2.204.215)
Andre finansielle indtægter	1	6.049	0
Andre finansielle omkostninger	2	(583.145)	(592.176)
Resultat før skat		1.206.169	(2.796.391)
Skat af årets resultat	3	(255.434)	615.204
Årets resultat		950.735	(2.181.187)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		950.735	(2.181.187)
Resultatdisponering		950.735	(2.181.187)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investerings ejendomme		46.250.000	45.880.000
Materielle aktiver	4	46.250.000	45.880.000
Anlægsaktiver		46.250.000	45.880.000
Andre tilgodehavender		73.957	0
Tilgodehavender		73.957	0
Likvide beholdninger		105.795	46.697
Omsætningsaktiver		179.752	46.697
Aktiver		46.429.752	45.926.697

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overført overskud eller underskud		10.675.610	9.724.875
Egenkapital		11.176.610	10.225.875
Udskudt skat		3.462.966	3.388.564
Hensatte forpligtelser		3.462.966	3.388.564
Gæld til realkreditinstitutter		27.626.138	28.611.184
Langfristede gældsforpligtelser	5	27.626.138	28.611.184
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	984.934	974.174
Deposita		531.926	529.152
Modtagne forudbetalinger fra kunder		216.973	160.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.520	263
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.157.653	1.800.999
Skyldig skat		181.032	202.697
Anden gæld		0	33.143
Kortfristede gældsforpligtelser		4.164.038	3.701.074
Gældsforpligtelser		31.790.176	32.312.258
Passiver		46.429.752	45.926.697
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	9.724.875	10.225.875
Årets resultat	0	950.735	950.735
Egenkapital ultimo	501.000	10.675.610	11.176.610

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	6.049	0
	6.049	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.957	45.996
Renteomkostninger i øvrigt	517.544	534.660
Øvrige finansielle omkostninger	11.644	11.520
	583.145	592.176

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	181.032	202.697
Ændring af udskudt skat	84.329	(817.901)
Regulering vedrørende tidligere år	(9.927)	0
	255.434	(615.204)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.064.664
Kostpris ultimo	37.064.664
Dagsværdireguleringer primo	8.815.336
Årets dagsværdireguleringer	370.000
Dagsværdireguleringer ultimo	9.185.336
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.250.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringssejendomme består af en ejendom med bolig- og erhvervsarealer beliggende på Nyhavnsgade i centrum af Aalborg.

Afkastkravet for virksomhedens ejendom ligger på 4,13% pr. 31.12.2024 mod 4% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,3 mio. kr.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,9 mio. kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	984.934	974.174	27.626.138	23.576.361
	984.934	974.174	27.626.138	23.576.361

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	46.250.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	370.000

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Calum Capital A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, TDKK 28.611, er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 46.250.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Calum Ejendomsinvest A/S, Aalbrog.

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 fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og ejendomsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.