

Stroem Properties ApS

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

CVR-nr.: 43298534

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. marts 2026

Dirigent
Søren Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Stroem Properties ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. marts 2026

Direktion

Søren Iversen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Stroem Properties ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Stroem Properties ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg C, den 6. marts 2026

**Revision København, godkendt
revisionspartnerselskab**
CVR nr.: 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.: 43298534

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Søren Iversen
Direktør

Revisor: Revision København, godkendt revisionspartnerselskab
Gammel Kongevej 138A, st.
1850 Frederiksberg C
CVR nr.: 34619654

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

Selskabets fortsatte drift er betinget af, moderselskabet fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Stroem Properties ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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 gælds metode 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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttotab	-492.354	-269.056
Personaleomkostninger	<u>-775.765</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	-1.268.119	-269.056
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-339.911	-264.419
Andre finansielle omkostninger	<u>-4.836</u>	<u>-2.513</u>
Årets resultat	<u>-1.612.866</u>	<u>-535.988</u>
Overført resultat	<u>-1.612.866</u>	<u>-535.988</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>-1.612.866</u>	<u>-535.988</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
2 Grunde og bygninger	<u>3.361.714</u>	<u>3.361.714</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>3.361.714</u>	<u>3.361.714</u>
Anlægsaktiver	<u>3.361.714</u>	<u>3.361.714</u>
Andre tilgodehavender	<u>10.377</u>	<u>2.566</u>
Tilgodehavender	<u>10.377</u>	<u>2.566</u>
Likvide beholdninger	<u>104.389</u>	<u>19.902</u>
Omsætningsaktiver	<u>114.766</u>	<u>22.468</u>
Aktiver	<u>3.476.480</u>	<u>3.384.182</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>-3.153.940</u>	<u>-1.541.074</u>
Egenkapital	<u>-3.113.940</u>	<u>-1.501.074</u>
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.565.166</u>	<u>4.875.255</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>6.565.166</u>	<u>4.875.255</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>15.254</u>	<u>1</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>25.254</u>	<u>10.001</u>
Passiver	<u>3.476.480</u>	<u>3.384.182</u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Overført overskud eller tab, primo	-1.541.074	-1.005.086
Årets resultat	<u>-1.612.866</u>	<u>-535.988</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	<u>-3.153.940</u>	<u>-1.541.074</u>
Egenkapital	<u>-3.113.940</u>	<u>-1.501.074</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
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 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	<u>3.361.714</u>	<u>3.361.714</u>
Kostpris, ultimo	<u>3.361.714</u>	<u>3.361.714</u>
Grunde og bygninger	<u>3.361.714</u>	<u>3.361.714</u>
	2025	2024
	DKK	DKK
3 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Søren I Holding ApS	<u>6.565.166</u>	<u>4.875.255</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.565.166</u>	<u>4.875.255</u>
	Gæld i alt	Gæld i alt
	primo	ultimo
		Restgæld
		efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>4.875.255</u>	<u>6.565.166</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	<u>4.875.255</u>	<u>6.565.166</u>

NOTER

2025	2024
DKK	DKK

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv i form af uudnyttede underskud. Skatteaktivet har en værdi af 639.112 DKK til modregning i fremtidige overskud.

EventualforpligtelserHæftelser 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 selskabsskat fremgår af årsrapporten for Søren I Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

2025	2024
DKK	DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7 Nærtstående parter

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

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