

---

# Ejendomsselskabet Strølle ApS

**CVR-nr.: 44255405**

Sperrestrupvej 29  
3650 Ølstykke

Årsrapport  
22. august 2023 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/07/2025**

---

**Jan Dalgaard**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Strøllille ApS  
Sperrestrupvej 29  
3650 Ølstykke  
e-mailadresse: [jd@dalgaardcool.dk](mailto:jd@dalgaardcool.dk)  
CVR-nr.: 44255405  
Regnskabsår: 22/08/2023 - 31/12/2024

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 22. august 2023 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Strøllille ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ølstykke, den 01/07/2025

### **Direktion**

Jan René Dalgaard

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været at udleje erhvervsejendomme.

## Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -123.136.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer at kunne retablere kapitalen ved egen indtjening i årene fremover.

## Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### REGNSKABSGRUNDLAG

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32. Nettoomsætningen ved salg af vare- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

## Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af

omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lan til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen. Investeringsejendomme males efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og Restværdi,

Bygninger

Brugstid, år 50

Restværdi i procent 0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## Tilgodehavender

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kontante beholdninger samt indestående på konti i pengesinstitutter. Aktivet er underlagt begrænset risiko for værdiregulering.

## 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 aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 de 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 skatteaktiver måles til nettorealisationværdi. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter. Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 22. aug. 2023 - 31. dec. 2024

	Note	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>63.078</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-52.498
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>10.580</b>
Andre finansielle indtægter		606
Øvrige finansielle omkostninger		-169.026
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-157.840</b>
Skat af årets resultat	2	34.704
<b>Årets resultat</b>		<b>-123.136</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-123.136
<b>I alt</b>		<b>-123.136</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2023/24
Grunde og bygninger		5.197.202
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.197.202</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.197.202</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.000
Udskudte skatteaktiver		34.704
Periodeafgrænsningsposter		70.630
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>142.334</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>142.334</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.339.536</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2023/24
		kr.
Registreret kapital mv.	3	40.000
Overført resultat		-123.136
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-83.136</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.076.993
Gæld til banker		1.535.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.612.818</b>
Gæld til banker		59.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.375
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		320.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		365.840
Deposita		60.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>809.854</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.422.672</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.339.536</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2023/24</b>	<b>-</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	52498	0
	<u>52498</u>	<u>0</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023/24</b>	<b>-</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-34704	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-34704</u>	<u>0</u>

### 3. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 40 aktier a 1.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:

stiftelse d. 22/2-2023 kr. 40.000

### 4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital, og er der ved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer at kunne retablere selskabets kapitalforhold ved egen indtjening inden for de kommende år. På den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser pr. balancedagen.  
 Selskabet har ikke garantistillelser af nogen art.  
 Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.  
 Selskabet har ikke ved regnskabsårets udløb kontraktlignende forpligtelser udover indgået lejekontrakter vedr. udlejning af ejendommen.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>2023/24</b>	<b>-</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bogført værdi af pantsatte aktiver	5.197.202	0
Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsøre pantebrev	4.612.817	0

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0