

Boligselskabet Strien ApS

Søndre Allé 41

3700 Rønne

CVR-nr. 40 59 28 57

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2026

Erik Munch Hansen
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED
medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for BoligSelskabet Strien ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 4. januar 2026

Direktion

Erik Munch Hansen
direktør

Bestyrelse

Ernst Marius Madsen
formand

Erik Munch Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i BoligSelskabet Strien ApS

Vi har opstillet årsrapporten for BoligSelskabet Strien ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 4. januar 2026

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Jacob Vejdiksen
Statsautoriseret revisor
mne50627

Selskabsoplysninger

Selskabet BoligSelskabet Strien ApS
Søndre Allé 41
3700 Rønne

CVR-nr.: 40 59 28 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 5. juni 2019
Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

Bestyrelse Ernst Marius Madsen, formand
Erik Munch Hansen

Direktion Erik Munch Hansen, direktør

Revisor Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S
Store Torv 15
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og boligudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 710.249, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.512.827.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligSelskabet Strien ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Brugstid Restværdi

Bygninger 60 år 69 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | <u>1.418.620</u> | <u>1.379.898</u> |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 1.418.620 | 1.379.898 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-120.000</u> | <u>-120.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.298.620 | 1.259.898 |
| Finansielle indtægter | | 920 | 1.423 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-357.257</u> | <u>-374.941</u> |
| Resultat før skat | | 942.283 | 886.380 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-232.034</u> | <u>-220.484</u> |
| Årets resultat | | <u><u>710.249</u></u> | <u><u>665.896</u></u> |
| Overført resultat | | <u>710.249</u> | <u>665.896</u> |
| | | <u><u>710.249</u></u> | <u><u>665.896</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | <u>22.373.256</u> | <u>22.493.256</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>22.373.256</u> | <u>22.493.256</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>22.373.256</u> | <u>22.493.256</u> |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> |
| Tilgodehavender | | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>5.615</u> | <u>1.667</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>20.615</u> | <u>16.667</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>22.393.871</u></u> | <u><u>22.509.923</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Overført resultat | | <u>3.112.827</u> | <u>2.402.578</u> |
| Egenkapital | | <u>3.512.827</u> | <u>2.802.578</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.831.943 | 12.283.155 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | <u>5.550.000</u> | <u>5.950.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>17.381.943</u> | <u>18.233.155</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 765.119 | 761.601 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27.184 | 18.430 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 46.876 |
| Selskabsskat | 5 | 7.033 | 4.484 |
| Anden gæld | | <u>699.765</u> | <u>642.799</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.499.101</u> | <u>1.474.190</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>18.881.044</u> | <u>19.707.345</u> |
| Passiver i alt | | <u>22.393.871</u> | <u>22.509.923</u> |
| Eventualaktiver | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 400.000 | 2.402.578 | 2.802.578 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>710.249</u> | <u>710.249</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>400.000</u> | <u>3.112.827</u> | <u>3.512.827</u> |

Noter

| | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>232.034</u> | <u>220.484</u> |
| | <u>232.034</u> | <u>220.484</u> |

| 3 Materielle anlægsaktiver | <u>Grunde og byg- ninger</u> |
|--|----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>22.993.256</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>22.993.256</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 500.000 |
| Årets afskrivninger | <u>120.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | <u>620.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u>22.373.256</u> |

| 4 Langfristede gældsforpligtelser | <u>Gæld</u> | <u>Gæld</u> | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | 1. januar 2025 | 31. december 2025 | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.744.756 | 12.297.062 | 465.119 | 10.136.607 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | <u>6.250.000</u> | <u>5.850.000</u> | <u>300.000</u> | <u>3.850.000</u> |
| | <u>18.994.756</u> | <u>18.147.062</u> | <u>765.119</u> | <u>13.986.607</u> |

Noter

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | kr. | kr. |
| 5 Selskabsskat | | |
| Selskabsskat 1. januar 2025 | 4.484 | 58.554 |
| Beregnet skat af årets resultat | 232.034 | 220.484 |
| Aconto selskabsskat | -225.000 | -216.000 |
| Betalt skat | <u>-4.485</u> | <u>-58.554</u> |
| Selskabsskat 31. december 2025 | <u><u>7.033</u></u> | <u><u>4.484</u></u> |

6 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 95 der ikke er indregnet i årsrapporten.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 12.297, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 22.373.

