

# STR Invest ApS

Langemosevænget 2, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 39 62 71 75

## Årsrapport

7. juni - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019.

---

Henrik Sonne-Schmidt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 7. juni - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 7. juni - 31. december 2018 for STR Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. juni - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 30. april 2019

### Direktion

Henrik Sonne-Schmidt

### Bestyrelse

Martin John Teil Nielsen  
Formand

Henrik Sonne-Schmidt

Mikkel Runøe

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i STR Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for STR Invest ApS for regnskabsåret 7. juni - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, den 30. april 2019

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Mikkel Thomsen**

Statsautoriseret revisor  
mne34535

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	STR Invest ApS Langemosevænget 2 5853 Ørbæk
	CVR-nr.: 39 62 71 75
	Stiftet: 7. juni 2018
	Hjemsted: Nyborg
	Regnskabsår: 7. juni - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Martin John Teil Nielsen, Formand Henrik Sonne-Schmidt Mikkel Runøe
<b>Direktion</b>	Henrik Sonne-Schmidt
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 70.705 Det ordinære resultat efter skat udgør 98.623. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for STR Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

2018 er første regnskabsår, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal. Årsrapporten er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	7/6 2018 <u>- 31/12 2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>70.705</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-69.538</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>101.167</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-2.544</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>98.623</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>98.623</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>98.623</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/12 2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	<u>1.813.520</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.813.520</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>38.004</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>38.004</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.851.524</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	13.000
	Andre tilgodehavender	<u>9.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>333.070</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>355.070</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.206.594</u></b>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
6 Virksomhedskapital	81.000
7 Overført resultat	98.623
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>179.623</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	2.544
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	1.297.357
Deposita	79.200
Anden gæld	540.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.916.557
Anden gæld	107.870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	107.870
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.024.427</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.206.594</b>

## 8 Eventualposter

## Noter

---

7/6 2018  
- 31/12 2018

### 1. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	100.000
	<u>100.000</u>

### 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
--	---

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	69.538
	<u>69.538</u>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0
Årets regulering af udskudt skat	2.544
	<u>2.544</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	<u>1.713.520</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>1.713.520</b></u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>100.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<u><b>100.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>1.813.520</b></u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p>	
<b>6. Virksomhedskapital</b>	
Egenkapital	<u>81.000</u>
	<u><b>81.000</b></u>
<b>7. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>98.623</u>
	<u><b>98.623</b></u>
<b>8. Eventualposter</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Ingen eventualforpligtelser.	

# Penneo

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

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

## Martin John Teil Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-305859829082

IP: 89.239.xxx.xxx

2019-04-30 07:33:54Z

NEM ID 

## Mikkel Runø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-023470676063

IP: 89.239.xxx.xxx

2019-04-30 07:35:41Z

NEM ID 

## Henrik Sonne-Schmidt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-046477644825

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-30 08:06:46Z

NEM ID 

## Henrik Sonne-Schmidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-046477644825

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-30 08:06:46Z

NEM ID 

## Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37315664-RID:82261879

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-04-30 10:24:17Z

NEM ID 

## Henrik Sonne-Schmidt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-046477644825

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-04-30 10:52:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M5FLP-T04QP-LY7Z0-HZKLV-H03G3-5IKE0

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 tidsstemplet 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/validate>