

STR Invest ApS

Langemosevænget 2, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 39 62 71 75

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2020.

Henrik Sonne-Schmidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 1. april 2020

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 1. januar - 31. december 2019 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 revisorerets 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 1. april 2020

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Mikkel Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne34535

Selskabsoplysninger

Selskabet	STR Invest ApS Langemosevænget 2 5853 Ørbæk
	CVR-nr.: 39 62 71 75 Stiftet: 7. juni 2018 Hjemsted: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin John Teil Nielsen, Formand Henrik Sonne-Schmidt Mikkel Runøe
Direktion	Henrik Sonne-Schmidt
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 218.872 mod 70.705 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 153.184 mod 98.623 sidste år. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. 2018 er første regnskabsår, hvormed sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 7. juni 2018 - 31. december 2018. Regnskabsperioden for indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2019.

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>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>7/6 - 31/12 2018</u>
Bruttofortjeneste	218.872	70.705
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	50.000	100.000
Andre finansielle indtægter	1.590	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-88.209	-69.538
Resultat før skat	182.253	101.167
4 Skat af årets resultat	-29.069	-2.544
Årets resultat	153.184	98.623
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	153.184	98.623
Disponeret i alt	153.184	98.623

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	1.863.520	1.813.520
Materielle anlægsaktiver i alt	1.863.520	1.813.520
Andre værdipapirer og kapitalandele	21.829	38.004
Finansielle anlægsaktiver i alt	21.829	38.004
Anlægsaktiver i alt	1.885.349	1.851.524
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	13.000
Andre tilgodehavender	15.715	9.000
Tilgodehavender i alt	15.715	22.000
Likvide beholdninger	375.640	333.070
Omsætningsaktiver i alt	391.355	355.070
Aktiver i alt	2.276.704	2.206.594

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	81.000	81.000
7 Overført resultat	251.807	98.623
Egenkapital i alt	332.807	179.623
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	27.006	2.544
Hensatte forpligtelser i alt	27.006	2.544
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.248.816	1.297.357
Deposita	79.200	79.200
Anden gæld	420.000	480.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.748.016	1.856.557
Kortfristet del af langfristet gæld	110.266	111.895
Selskabsskat	4.270	0
Anden gæld	54.339	55.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	168.875	167.870
Gældsforpligtelser i alt	1.916.891	2.024.427
Passiver i alt	2.276.704	2.206.594

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	1/1 - 31/12 2019	7/6 - 31/12 2018
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	50.000	100.000
	50.000	100.000
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<p>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.</p>		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	88.209	69.538
	88.209	69.538
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.620	0
Årets regulering af udskudt skat	24.462	2.544
Beregnet tillæg	-13	0
	29.069	2.544

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	1.713.520	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.713.520</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.713.520</u>	<u>1.713.520</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	100.000	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>100.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>150.000</u>	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.863.520</u>	<u>1.813.520</u>

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.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	81.000	0
Egenkapital	<u>0</u>	<u>81.000</u>
	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	98.623	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>153.184</u>	<u>98.623</u>
	<u>251.807</u>	<u>98.623</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.299 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.863 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Sonne-Schmidt

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-046477644825
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 13:34:05
Underskrevet med NemID

Henrik Sonne-Schmidt

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-046477644825
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 13:34:05
Underskrevet med NemID

Martin John Teil Nielsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-305859829082
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 13:41:12
Underskrevet med NemID

Henrik Sonne-Schmidt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-046477644825
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 13:57:48
Underskrevet med NemID

Mikkel Runøe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-023470676063
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 07:20:43
Underskrevet med NemID

Mikkel Thomsen

Som Revisor NEM ID
RID: 82261879
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 16:33:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3c0f8aa6KUXk66422721