

STR Invest ApS

Langemosevænget 2, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 39 62 71 75

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 24. maj 2023

Direktion

Henrik Sonne-Schmidt

Bestyrelse

Martin John Teil Nielsen
Formand

Henrik Sonne-Schmidt

Mikkel Runø

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 2022 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 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 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.

København, den 24. maj 2023

Lokal Revision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 94 36 61

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	Lokal Revision, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Bag Elefanterne 1 1799 København V

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 201.809 mod 247.877 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 797.953 mod 389.216 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,25 - 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25 - 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på Øvrige Fyn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	201.809	247.877
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.293.459	247.959
Driftsresultat	1.495.268	495.836
Andre finansielle indtægter	105.673	65.633
3 Øvrige finansielle omkostninger	-229.735	-132.449
Resultat før skat	1.371.206	429.020
4 Skat af årets resultat	-573.253	-39.804
Årets resultat	797.953	389.216
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	797.953	389.216
Disponeret i alt	797.953	389.216

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	7.800.000	5.040.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>5.040.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>5.040.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.243	48.533
Tilgodehavende selskabsskat	0	37.114
Andre tilgodehavender	36.318	12.524
Tilgodehavender i alt	<u>95.561</u>	<u>98.171</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	58.605	261.210
Værdipapirer i alt	<u>58.605</u>	<u>261.210</u>
Likvide beholdninger	358.424	57.361
Omsætningsaktiver i alt	<u>512.590</u>	<u>416.742</u>
Aktiver i alt	<u>8.312.590</u>	<u>5.456.742</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	81.000	81.000
7 Overført resultat	2.392.122	1.594.169
Egenkapital i alt	2.473.122	1.675.169
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	555.467	67.120
Hensatte forpligtelser i alt	555.467	67.120
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	3.200.891	2.395.700
Deposita	143.086	149.718
Anden gæld	1.530.000	930.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.873.977	3.475.418
Kortfristet del af langfristet gæld	120.305	97.293
Selskabsskat	47.533	0
Anden gæld	186.806	84.273
Periodeafgrænsningsposter	55.380	57.469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	410.024	239.035
Gældsforpligtelser i alt	5.284.001	3.714.453
Passiver i alt	8.312.590	5.456.742
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>1.293.459</u>	<u>247.959</u>
	<u>1.293.459</u>	<u>247.959</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<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	<u>229.735</u>	<u>132.449</u>
	<u>229.735</u>	<u>132.449</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	84.942	18.986
Årets regulering af udskudt skat	488.347	20.839
Beregnet tillæg	<u>-36</u>	<u>-21</u>
	<u>573.253</u>	<u>39.804</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	3.808.607	3.376.566
Tilgang i årets løb	<u>1.466.541</u>	<u>432.041</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.275.148</u>	<u>3.808.607</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.231.393	983.434
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.293.459</u>	<u>247.959</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>2.524.852</u>	<u>1.231.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>7.800.000</u>	<u>5.040.000</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. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på Fyn.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>
	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	1.594.169	1.204.953
Årets overførte overskud eller underskud	<u>797.953</u>	<u>389.216</u>
	<u>2.392.122</u>	<u>1.594.169</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.200 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.800 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen eventualforpligtelser.

Henrik Sonne-Schmidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Sonne-Schmidt
Direktør
ID: bdb034e5-a48d-4701-9ee9-8558b427e727
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 12:25:57
Underskrevet med MitID



Henrik Sonne-Schmidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Sonne-Schmidt
Dirigent
ID: bdb034e5-a48d-4701-9ee9-8558b427e727
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 12:25:57
Underskrevet med MitID



Mikkel Runøe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Runøe
Bestyrelsesmedlem
ID: 8d6542f5-104d-418a-8ccf-81680aac6bff
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 16:41:14
Underskrevet med MitID



Henrik Sonne-Schmidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Sonne-Schmidt
Bestyrelsesmedlem
ID: bdb034e5-a48d-4701-9ee9-8558b427e727
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 12:27:48
Underskrevet med MitID



Martin John Teil Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin John Teil Nielsen
Bestyrelsesformand
ID: f9e88333-0f6c-45cd-9f53-7565ef9e5fb3
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 08:07:37
Underskrevet med MitID



Mikkel Thomsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Mikkel Thomsen
Revisor
ID: 13497258
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 10:37:28
Underskrevet med NemID

NEM ID