

Årsrapport for 2023

STR Invest ApS
Langemosevænget 2, 5853 Ørbæk
CVR-nr. 39 62 71 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. juni 2024

Henrik Sonne-Schmidt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for STR Invest 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 10. juni 2024

Direktion

Henrik Sonne-Schmidt
direktør

Bestyrelse

Martin John Teil Nielsen
Formand

Henrik Sonne-Schmidt

Mikkel Runøe

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i STR Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for STR Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 10. juni 2024

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
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 7. juni 2018
	Hjemsted: Nyborg
Bestyrelse	Martin John Teil Nielsen, formand Henrik Sonne-Schmidt Mikkel Runøe
Direktion	Henrik Sonne-Schmidt, direktør
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 650.512, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.123.633.

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 STR Invest ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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".

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, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25 - 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på Øvrige Fyn.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Der 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.095.694	1.495.268
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-16.667	0
Finansielle indtægter		51.248	105.673
Finansielle omkostninger	2	-288.784	-229.735
Resultat før skat		841.491	1.371.206
Skat af årets resultat	3	-190.979	-573.253
Årets resultat		<u>650.512</u>	<u>797.953</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		650.512	797.953
		<u>650.512</u>	<u>797.953</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	8.710.000	7.800.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	383.333	0
Materielle anlægsaktiver		<u>9.093.333</u>	<u>7.800.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.093.333</u>	<u>7.800.001</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	59.243
Andre tilgodehavender		93.021	36.318
Tilgodehavender		<u>93.021</u>	<u>95.561</u>
Værdipapirer		81.725	58.605
Værdipapirer		<u>81.725</u>	<u>58.605</u>
Likvide beholdninger		<u>331.894</u>	<u>358.424</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>506.640</u>	<u>512.590</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.599.973</u></u>	<u><u>8.312.591</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		81.000	81.000
Overført resultat		3.042.633	2.392.124
Egenkapital		<u>3.123.633</u>	<u>2.473.124</u>
Hensættelse til udskudt skat		734.243	555.467
Hensatte forpligtelser i alt		<u>734.243</u>	<u>555.467</u>
Gæld til pengeinstitutter		3.102.153	3.200.891
Anden gæld		2.025.000	1.530.000
Deposita		168.198	143.087
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.295.351</u>	<u>4.873.978</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	109.522	120.305
Selskabsskat		4.076	47.533
Anden gæld		314.388	186.804
Periodeafgrænsningsposter		18.760	55.380
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>446.746</u>	<u>410.022</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.742.097</u>	<u>5.284.000</u>
Passiver i alt		<u><u>9.599.973</u></u>	<u><u>8.312.591</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	81.000	2.392.121	2.473.121
Årets resultat	0	650.512	650.512
Egenkapital 31. december 2023	81.000	3.042.633	3.123.633

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	81.000	1.594.171	1.675.171
Årets resultat	0	797.953	797.953
Egenkapital 31. december 2022	81.000	2.392.124	2.473.124

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<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>		
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>288.784</u>	<u>229.735</u>
	<u>288.784</u>	<u>229.735</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.076	84.942
Årets regulering af udskudt skat	178.776	488.347
Beregnet tillæg	<u>2.127</u>	<u>-36</u>
	<u>190.979</u>	<u>573.253</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	5.275.148
Tilgang i årets løb	380.715
Afgang i årets løb	<u>-200.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.455.863</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.520.709
Årets værdireguleringer	<u>733.428</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>3.254.137</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>8.710.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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, ejendomstypen, 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.

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilgang i årets løb	<u>400.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>400.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Årets afskrivninger	<u>16.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>16.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>383.333</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	3.321.196	3.211.675	109.522	2.664.065
Anden gæld	1.530.000	2.025.000	0	2.025.000
Deposita	143.087	168.198	0	168.198
	4.994.283	5.404.873	109.522	4.857.263

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.200, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.710.

Henrik Sonne-Schmidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Sonne-Schmidt
Direktør
ID: bdb034e5-a48d-4701-9ee9-8558b427e727
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 09:22:32
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: 14-06-2024 kl.: 09:22:32
Underskrevet med MitID



Mikkel Runøe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Runøe
Bestyrelsesmedlem
ID: 8d6542f5-104d-418a-8ccf-81680aac6bff
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 11:49:48
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: 15-06-2024 kl.: 12:48:14
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: 14-06-2024 kl.: 09:42:39
Underskrevet med MitID



Mikkel Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Thomsen
Revisor
ID: f82f4f5f-495f-4834-b123-1448e15bc20c
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2024 kl.: 15:21:29
Underskrevet med MitID

