

STR Invest ApS

Langemosevænget 2, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 39 62 71 75

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 29. april 2022

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 2021 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 29. april 2022

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 247.877 mod 233.779 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 389.216 mod 953.146 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonterings-sats 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	247.877	233.779
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	247.959	833.434
Driftsresultat	495.836	1.067.213
Andre finansielle indtægter	65.633	36.219
3 Øvrige finansielle omkostninger	-132.449	-116.472
Resultat før skat	429.020	986.960
4 Skat af årets resultat	-39.804	-33.814
Ordinært resultat efter skat	389.216	953.146
Årets resultat	389.216	953.146
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	389.216	953.146
Disponeret i alt	389.216	953.146

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	5.040.000	4.360.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.040.000</u>	<u>4.360.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.040.000</u>	<u>4.360.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.533	0
Tilgodehavende selskabsskat	37.114	21.960
Andre tilgodehavender	12.524	124.798
Tilgodehavender i alt	<u>98.171</u>	<u>146.758</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	261.210	93.418
Værdipapirer i alt	<u>261.210</u>	<u>93.418</u>
Likvide beholdninger	57.361	3.475
Omsætningsaktiver i alt	<u>416.742</u>	<u>243.651</u>
Aktiver i alt	<u>5.456.742</u>	<u>4.603.651</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	81.000	81.000
7 Overført resultat	1.594.169	1.204.953
Egenkapital i alt	1.675.169	1.285.953
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	67.120	46.281
Hensatte forpligtelser i alt	67.120	46.281
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.395.700	2.490.999
Deposita	149.718	124.754
Anden gæld	930.000	420.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.475.418	3.035.753
Kortfristet del af langfristet gæld	97.293	159.286
Anden gæld	84.273	69.928
Periodeafgrænsningsposter	57.469	6.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	239.035	235.664
Gældsforpligtelser i alt	3.714.453	3.271.417
Passiver i alt	5.456.742	4.603.651
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>247.959</u>	<u>833.434</u>
	<u>247.959</u>	<u>833.434</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>132.449</u>	<u>116.472</u>
	<u>132.449</u>	<u>116.472</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	18.986	14.498
Årets regulering af udskudt skat	20.839	19.275
Beregnet tillæg	<u>-21</u>	<u>41</u>
	<u>39.804</u>	<u>33.814</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	3.376.566	1.713.520
Tilgang i årets løb	<u>432.041</u>	<u>1.663.046</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>3.808.607</u>	<u>3.376.566</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	983.434	150.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>247.959</u>	<u>833.434</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>1.231.393</u>	<u>983.434</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>5.040.000</u>	<u>4.360.000</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. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>
	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	1.204.953	251.807
Årets overførte overskud eller underskud	<u>389.216</u>	<u>953.146</u>
	<u>1.594.169</u>	<u>1.204.953</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.492 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.040 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: 29-04-2022 kl.: 17:53:40
Underskrevet med NemID

Henrik Sonne-Schmidt

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-046477644825
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 17:53:40
Underskrevet med NemID

Mikkel Runøe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-023470676063
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2022 kl.: 08:53:38
Underskrevet med NemID

Henrik Sonne-Schmidt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-046477644825
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2022 kl.: 10:38:46
Underskrevet med NemID

Martin John Teil Nielsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-305859829082
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2022 kl.: 10:56:43
Underskrevet med NemID

Mikkel Thomsen

Som Revisor NEM ID
RID: 13497258
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 09:04:59
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: a9ee8fWuKwn247538595