LOKAL
REVISION
København·Aarhus

Årsrapport for 2024

STR Erhvervspark ApS
Langemosevænget 2, 5853 Ørbæk
CVR-nr. 44 55 69 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025

Henrik Sonne Schmidt
dirigent

DANSKE
REVISORER
FSR

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 5. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2024 for STR Erhvervspark 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2025

Direktion

Henrik Sonne-Schmidt
direktør

Bestyrelse

Mikkel Runøe formand	Martin John Teil Nielsen næstformand	Bo Paaske

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i STR Erhvervspark ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STR Erhvervspark ApS for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. juni 2025

Lokal Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen
Statsautoriseret Revisor
mne34535

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Selskabsoplysninger

Selskabet	STR Erhvervspark ApS Langemosevænget 2 5853 Ørbæk	
	CVR-nr.:	44 55 69 79
	Regnskabsperiode:	5. januar - 31. december 2024
	Hjemsted:	Nyborg
Bestyrelse	Mikkel Runøe, formand Martin John Teil Nielsen, næstformand Bo Paaske	
Direktion	Henrik Sonne-Schmidt, direktør	
Moderselskab	STR Invest ApS 39 62 71 75	
Revisor	Lokal Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Bag Elefanterne 1 1799 København V	

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at udvikle og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 144.251, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 184.251.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STR Erhvervspark ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

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, 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Resultatopgørelse 5. januar - 31. december 2024

	Note	2024
		kr.
Bruttofortjeneste		**168.588**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		171.208
Resultat før finansielle poster		**339.796**
Finansielle indtægter	2	1.430
Finansielle omkostninger	3	-204.510
Resultat før skat		**136.716**
Skat af årets resultat	4	7.535
Årets resultat		**144.251**
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		171.208
Overført resultat		-26.957
		144.251

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024
		kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		3.100.000
Materielle anlægsaktiver	5	**3.100.000**
Anlægsaktiver i alt		**3.100.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.133
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.535
Periodeafgrænsningsposter		8.958
Tilgodehavender		**61.001**
Likvide beholdninger		**106.424**
Omsætningsaktiver i alt		**167.425**
Aktiver i alt		**3.267.425**

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024
		kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		171.208
Overført resultat		-26.957
Egenkapital		**184.251**
Gæld til associerede virksomheder		2.209.536
Selskabsdeltagere og ledelse		725.930
Deposita		93.600
Langfristede gældsforpligtelser	6	**3.029.066**
Skyldige moms og afgifter		14.836
Anden gæld		31.772
Periodeafgrænsningsposter		7.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**54.108**
Gældsforpligtelser i alt		**3.083.174**
Passiver i alt		**3.267.425**

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. januar 2024	40.000	0	0	40.000
Årets resultat	0	171.208	-26.957	144.251
Egenkapital 31. december 2024	**40.000**	**171.208**	**-26.957**	**184.251**

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

Noter

		2024
		kr.
1	**Personaleomkostninger**	
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	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 noglepersonaleudgifter i årsrapporten.

2	**Finansielle indtægter**	
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.072
	Renteindtægter fra associerede virksomheder	358
		1.430

3	**Finansielle omkostninger**	
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	153.108
	Andre finansielle omkostninger	51.402
		204.510

4	**Skat af årets resultat**	
	Sambeskatningsbidrag	-7.535
		-7.535

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 0 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 19 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 12 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 10,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	9,7	10,2	10,7
Dagsværdi	3.320.000	3.100.000	3.010.000
Ændring i dagsværdi	220.000	0	-90.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 5. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	0	2.209.536	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	0	725.930	0	0
Deposita	0	93.600	0	0
	0	**3.029.066**	**0**	**0**

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet STR Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

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

Henrik Sonne-Schmidt

Navn returneret af MitId: Henrik Sonne-Schmidt
Direktør og Dirigent
ID: bdb034e5-a48d-4701-9ee9-8558b427e727
IP-adresse: 93.161.53.133:3596
Dato for underskrift: 27-06-2025 12:12:39 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Mikkel Runøe

Navn returneret af MitId: Mikkel Runøe
Bestyrelsesformand
ID: 8d6542f5-104d-418a-8ccf-81680aac6bff
IP-adresse: 87.104.22.10:18856
Dato for underskrift: 27-06-2025 13:10:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Martin Teil

Navn returneret af MitId: Martin John Teil Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: f9e88333-0f6c-45cd-9f53-7565ef9e5fb3
IP-adresse: 80.208.69.19:29635
Dato for underskrift: 27-06-2025 13:40:32 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Bo Paaske

Navn returneret af MitId: Bo Paaske
Bestyrelsesmedlem
ID: 35eb01ee-4899-4782-b3dc-6fa8603fa581
IP-adresse: 80.62.117.159:12993
Dato for underskrift: 27-06-2025 12:25:39 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Mikkel Thomsen

Navn returneret af MitId: Mikkel Thomsen
Revisor
ID: 348ef360-bbeb-45d9-90d1-0384e1739569
IP-adresse: 185.103.123.2:20129
Dato for underskrift: 27-06-2025 13:44:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

This document has esignatur Agreement-ID: 002b9bxQuNn252667876

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.

Secured by esignatur