

## **Strube Invest ApS**

**Jens Baggesens Gade 24, 2. th.  
4220 Korsør**

**CVR-nummer 42416738**

## **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 24. juni 2025

---

Mikkel Strube-Weber  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Strube Invest ApS  
Jens Baggesens Gade 24, 2. th.  
4220 Korsør

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 42416738  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Mikkel Strube-Weber

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Strube Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 24. Juni 2025

**Direktionen:**

Mikkel Strube-Weber

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Strube Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Strube Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hillerød, 24. juni 2025

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Morten Munk  
Statsautoriseret revisor  
mne32771

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsudlejning, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### Særlige forhold

Ledelsen har i året valgt at skifte regnskabspraksis på værdiansættelsen på deres ejendomme fra kostpris til dagsværdi, da ledelsen vurderer at dette giver, et mere retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling. Vi henviser til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der er foretaget dagsværdiregulering af investeringsejendomme på DKK 110.000.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| Note                                     | Resultatopgørelse                            | 2024<br>DKK    | 2023<br>1.000 DKK |
|--|--|----------------|-------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |                   |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>42.533</b>  | <b>54</b>         |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 110.000        | 10                |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>152.533</b> | <b>64</b>         |
| 1  | Finansielle omkostninger                     | -57.093        | -51               |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>95.440</b>  | <b>12</b>         |
|  | Skat af årets resultat                       | -12.278        | -2                |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>83.162</b>  | <b>10</b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |                   |
|  | Overført resultat                            | 83.162         | 10                |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>83.162</b>  | <b>10</b>         |

| Note                            | Balance                         | 2024<br>DKK      | 2023<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                 |                  |                   |
| 2                               | Investeringsejendomme           | 1.310.000        | 1.200             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>1.310.000</b> | <b>1.200</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>1.310.000</b> | <b>1.200</b>      |
|                                 | Andre tilgodehavender           | 1.000            | 21                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>1.000</b>     | <b>21</b>         |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>38.342</b>    | <b>17</b>         |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>39.342</b>    | <b>38</b>         |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>1.349.342</b> | <b>1.238</b>      |

| Note                             | Balance                                  | 2024<br>DKK      | 2023<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                       | 40.000           | 40                |
|                                  | Overført resultat                        | 189.927          | 107               |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>229.927</b>   | <b>147</b>        |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat            | 55.189           | 43                |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>55.189</b>    | <b>43</b>         |
| 3                                | Kreditinstitutter                        | 436.305          | 438               |
|                                  | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>436.305</b>   | <b>438</b>        |
|                                  | Kreditinstitutter                        | 5.000            | 8                 |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 14.000           | 14                |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 27.953           | 32                |
|                                  | Anden gæld                               | 48.633           | 30                |
|                                  | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 532.335          | 526               |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>627.921</b>   | <b>610</b>        |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.064.226</b> | <b>1.048</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>1.349.342</b> | <b>1.238</b>      |
| 4                                | Eventualforpligtelser                    |                  |                   |
| 5                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

| Egenkapital                                 | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|---|---|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december           |   |                                   |                    |
| Saldo primo                                 | 40  | -57                               | -17                |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0   | 164                               | 164                |
| <b>Korrigeret saldo primo</b>               | <b>40</b>                                 | <b>107</b>                        | <b>147</b>         |
| Årets resultat                              | 0   | 83                                | 83                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                   | <b>40</b>                                 | <b>190</b>                        | <b>230</b>         |

| Noter    | 2024   | 2023                   |
|----------|--|------------------------|
|          | DKK  | 1.000 DKK              |
| <b>1</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                          |                        |
|          | Renter tilknyttede virksomheder                          | 1.163 1                |
|          | Andre finansielle omkostninger                           | 55.930 50              |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>                    | <b>57.093 51</b>       |
| <b>2</b> | <b>Investeringsejendomme</b>                             |                        |
|          | Kostpris 1. januar                                       | 1.004.950 1.005        |
|          | Kostpris 31. december                                    | 1.004.950 1.005        |
|          | Dagsværdiregulering 1. januar                            | 195.050 185            |
|          | Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 110.000 10             |
|          | Dagsværdireguleringer 31. december                       | 305.050 195            |
|          | <b>Investeringsejendomme i alt</b>                       | <b>1.310.000 1.200</b> |

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Korsør, udlejningsejendommene udlejes til private som bolig udlejning. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.) beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

|                   | 2024       | 2023       |
|-------------------|------------|------------|
| Udlejningsprocent | 95         | 100        |
| Afkastkrav i %    | 5,00 - 6,0 | 5,00 - 6,0 |

| Noter   | 2024  | 2023        |
|---|---|-------------|
|   | DKK   | 1.000 DKK   |
| <p>Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien og et fald i afkastkravet fører til en stigning i markedsværdien.</p> |   |             |
| <b>3</b>  | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |             |
|   | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år  | 415.000 400 |
| <b>4</b>  | <b>Eventualforpligtelser</b>  |             |
|   | Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Mikkell SW Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |             |
| <b>5</b>  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |             |
|   | Til sikkerhed for gæld til bank, TDKK 436, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 1.310.   |             |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis på investeringsejendomme.

I 2024 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme da ledelsen vurderer at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Tidligere år er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Fra og med regnskabsåret 2023 måles investeringsejendomme til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr 1. januar 2024 på DKK 163.853, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2023 på DKK 8.443, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2023 på DKK 206.764 efter udskudt skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Disse omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mikkel Strube-Weber

### Direktør

Serienummer: 3d4a718c-8f1b-4944-b650-f16bffd78a3

IP: 185.229.xxx.xxx

2025-06-25 05:11:19 UTC



## Morten Munk

### DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 26580390

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d3a4e1e0-4641-4845-bab4-71df73b14485

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-25 05:14:31 UTC



## Mikkel Strube-Weber

### Dirigent

Serienummer: 3d4a718c-8f1b-4944-b650-f16bffd78a3

IP: 185.229.xxx.xxx

2025-06-25 06:26:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.