

# ST Ejendomsinvest ApS

Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 41 31 83 76

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

.....  
Søren Kallestrup Spring

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 27. juni 2024

Direktion:

.....  
Søren Kallestrup Spring

.....  
Thomas Thinggaard  
Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ST Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ST Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 revisors 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. juni 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	ST Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr. by	Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	41 31 83 76
Stiftet	26. april 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Kallestrup Spring Thomas Thinggaard Sørensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens nærmere skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 862.013 kr. mod et overskud på 1.240.533 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 488.244 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	216.973	23.074
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-996.273	1.597.053
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-779.300	1.620.127
	Finansielle indtægter	368	0
3	Finansielle omkostninger	-325.931	-29.700
	<b>Resultat før skat</b>	-1.104.863	1.590.427
4	Skat af årets resultat	242.850	-349.894
	<b>Årets resultat</b>	<u>-862.013</u>	<u>1.240.533</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-862.013	1.240.533
		<u>-862.013</u>	<u>1.240.533</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	10.600.000	5.675.001
		<u>10.600.000</u>	<u>5.675.001</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.600.000</u>	<u>5.675.001</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	193.303	177.030
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>193.303</u>	<u>177.030</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>10.793.303</u>	<u>5.852.031</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	448.244	1.310.257
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>488.244</b>	<b>1.350.257</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	107.044	349.894
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>107.044</b>	<b>349.894</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.201.579	0
	Gæld til kapitalinteresser	4.650.000	0
		<b>7.851.579</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.776	0
	Gæld til banker	1.588.263	3.138.433
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.800	0
	Gæld til kapitalinteresser	496.993	477.878
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.941	0
	Deposita	87.943	0
	Anden gæld	109.720	535.569
		<b>2.346.436</b>	<b>4.151.880</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.198.015</b>	<b>4.151.880</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.793.303</b>	<b>5.852.031</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	69.724	109.724
Overført via resultatdisponering	0	1.240.533	1.240.533
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>1.310.257</b>	<b>1.350.257</b>
Overført via resultatdisponering	0	-862.013	-862.013
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>448.244</b>	<b>488.244</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, vedligeholdelse, salg, reklame, administration, lokaler, ejendomsomkostninger m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme måles på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i forventet normaliseret driftsafkast for ejendommen og et makedsafkast.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.056	4.660
Andre finansielle omkostninger	298.875	25.040
	<u>325.931</u>	<u>29.700</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-242.850	349.894
	<u>-242.850</u>	<u>349.894</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	4.077.948
Tilgange	5.921.272
Afgange	0
Kostpris 31. december 2023	<u>9.999.220</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	1.597.053
Årets værdireguleringer	-996.273
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	0
Opskrivninger 31. december 2023	<u>600.780</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><u>10.600.000</u></u>

Selskabets ejendomme består af fem boligudlejningsejendomme. Dagsværdien af jendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) opgøres på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er anvendt et gennemsnitligt afkast på 11,3%.

Ejendommene er beliggende i hhv. Tønder, Tinglev og Frederikshavn.

Det er i værdiansættelsesmodellen antaget fuld udlejning af alle enheder og ingen løbende tomgang. Den gennemsnitlige leje udgør 659 kr. pr. kvm. i værdiansættelsesmodellen. Værdien modsvarer 4.600 kr. pr. kvm.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.634 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.056 t.kr. og realkreditpantebreve på i alt 8.457 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med en dagsværdi på 10.600 t.kr. Ejerpantebrevet er lagt til sikkerhed for gæld til banker.

# 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.”

## Søren Kallestrup Spring

ST Ejendomsinvest ApS CVR: 41318376

### Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: bddcbd23-3629-4e25-aa26-ac635f212393

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-28 06:08:30 UTC



## Søren Kallestrup Spring

ST Ejendomsinvest ApS CVR: 41318376

### Dirigent

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: bddcbd23-3629-4e25-aa26-ac635f212393

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-28 06:08:30 UTC



## Thomas Thinggaard Sørensen

### Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 9a8e159e-10ee-4ce4-a5ec-a82e0535537d

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-01 04:21:04 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-07-01 05:48:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: X5L0E-0NQ6B-X3BBN-QJJBX-H64TQ-GUONI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**