

ST Ejendomsinvest ApS

Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 41 31 83 76

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023

Dirigent:

.....
Søren Kallestrup Spring

Indhold

<i>Ledespåtegning</i>	2
<i>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</i>	3
<i>Ledelsesberetning</i>	4
<i>Årsregnskab 1. januar - 31. december</i>	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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 4. juli 2023
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 2022 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 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 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 4. juli 2023
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

Virksomhedens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.240.533 kr. mod et underskud på 20.295 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.350.257 kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme på 1,6 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

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.	2022	2021
	Bruttofortjeneste/bruttotab	23.074	-15.539
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.597.053	0
	Resultat før finansielle poster	1.620.127	-15.539
3	Finansielle omkostninger	-29.700	-8.645
	Resultat før skat	1.590.427	-24.184
4	Skat af årets resultat	-349.894	3.889
	Årets resultat	1.240.533	-20.295
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.240.533	-20.295
		1.240.533	-20.295

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.675.001	0
		<u>5.675.001</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.675.001</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	3.889
		<u>0</u>	<u>3.889</u>
	Likvide beholdninger	<u>177.030</u>	<u>143.051</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>177.030</u>	<u>146.940</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.852.031</u>	<u>146.940</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.310.257	69.724
	Egenkapital i alt	1.350.257	109.724
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	349.894	0
	Hensatte forpligtelser i alt	349.894	0
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	3.138.433	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.215
	Anden gæld	1.013.447	10.001
		4.151.880	37.216
	Gældsforpligtelser i alt	4.151.880	37.216
	PASSIVER I ALT	5.852.031	146.940

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	90.019	130.019
Overført via resultatdisponering	0	-20.295	-20.295
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	69.724	109.724
Overført via resultatdisponering	0	1.240.533	1.240.533
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.310.257	1.350.257

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for 2022 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.

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/bruttotab

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

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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien af selskabets investerings ejendomme 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 acontoskatte.

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 frem-tidig 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.660	1.047
Andre finansielle omkostninger	25.040	7.598
	<u>29.700</u>	<u>8.645</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	349.894	0
Refusion i sambeskatning	0	-3.889
	<u>349.894</u>	<u>-3.889</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgange	4.077.948
Afgange	0
Kostpris 31. december 2022	<u>4.077.948</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0
Årets værdireguleringer	1.597.053
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	0
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.597.053</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0
Afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>5.675.001</u></u>

Selskabets ejendomme består af tre udlejningsejendomme. Ejendommene (niveau 3 idagsværdihierakiet) opgøres på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

De 2 ejendomme er erhvervet i slutningen af 2022 og indregnet til en dagsværdi svarende til kostprisen, mens den sidste ejendom er reguleret til dagsværdi efter reovering. Dagsværdien modsvarer et afkast på 7,3 %.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

7 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.906 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Kallestrup Spring

Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: b1d6012d-6493-4ff3-b7f3-f1faf27d2859

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-04 12:26:19 UTC



Søren Kallestrup Spring

Dirigent

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: b1d6012d-6493-4ff3-b7f3-f1faf27d2859

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-04 12:26:19 UTC



Thomas Thinggaard Sørensen

Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-07-04 18:08:09 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-07-04 18:12:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: HNAOP-V6A3W-V85VM-GKZO-JM3AY1-M7HVK

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>