

ST Ejendomsinvest ApS

Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 41 31 83 73

Årsrapport 2020

(fra selskabets stiftelse 26. april - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2021

Dirigent:

.....
Søren Kallestrup Spring





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 26. april - 31. december 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 26. april - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 26. april - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 25. juni 2021
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 fra selskabets stiftelse 26. april - 31. december 2020 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 FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 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 25. juni 2021
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 73
Stiftet	26. april 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	26. april - 31. december 2020
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 2020 udviser et overskud på 90.020 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 130.020 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 26. april - 31. december 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020 8 mdr.
	Bruttotab	-43.592
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	159.850
	Resultat før finansielle poster	116.258
	Finansielle omkostninger	-70
	Resultat før skat	116.188
3	Skat af årets resultat	-26.168
	Årets resultat	90.020
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	90.020
		90.020

Årsregnskab 26. april - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2020	Åbningsbalance pr. 26. april 2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	1.859.000	0
		<u>1.859.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.859.000</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	14.483	40.000
		<u>14.483</u>	<u>40.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.483</u>	<u>40.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.873.483</u>	<u>40.000</u>

Årsregnskab 26. april - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2020	Åbningsbalance pr. 26. april 2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	90.020	0
	Egenkapital i alt	130.020	40.000
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.706.616	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	26.168	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	679	0
	Anden gæld	10.000	0
		1.743.463	0
	Gældsforpligtelser i alt	1.743.463	0
	PASSIVER I ALT	1.873.483	40.000

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

Årsregnskab 26. april - 31. december 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	90.020	90.020
Egenkapital 31. december 2020	40.000	90.020	130.020

Årsregnskab 26. april - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 26. april - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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 kontorejendomme 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 26. april - 31. december 2020

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

2020
8 mdr.

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

26.168

26.168

4 Materielle anlægsaktiver

kr.

Investerings-
ejendomme

Kostpris 26. april 2020

0

Tilgange

1.699.150

Afgange

0

Kostpris 31. december 2020

1.699.150

Opskrivninger 26. april 2020

0

Årets værdireguleringer

159.850

Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver

0

Opskrivninger 31. december 2020

159.850

Af- og nedskrivninger 26. april 2020

0

Afskrivninger

0

Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver

0

Af- og nedskrivninger 31. december 2020

0

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020

1.859.000

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i ejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i form af kendte salgspriser med værdiregulering over resultatopgørelsen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Spring Invest ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

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: PID:9208-2002-2-113776798676

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-25 11:57:07Z

NEM ID 

Søren Kallestrup Spring

Dirigent

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-113776798676

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-25 11:57:07Z

NEM ID 

Thomas Thinggaard Sørensen

Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-928695376260

IP: 85.75.xxx.xxx

2021-06-28 15:48:21Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-28 15:51:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2DEH1-NWEOH-JKTNL-SDMVX-371Y6-S57JX

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 tidsstemplet 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/validate>