

ST Ejendomsinvest ApS

Møllevangs Allé 167A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 41 31 83 76

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

Dirigent:

.....
Søren Kallestrup Spring

Indhold

Ledelsespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 28. juni 2022
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 2021 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 28. juni 2022
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 2021 udviser et underskud på 20.295 kr. mod et overskud på 90.020 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 109.725 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.	2021 12 mdr.	2020 8 mdr.
	Bruttotab	-15.539	-43.592
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	159.850
	Resultat før finansielle poster	-15.539	116.258
3	Finansielle omkostninger	-8.645	-70
	Resultat før skat	-24.184	116.188
4	Skat af årets resultat	3.889	-26.168
	Årets resultat	-20.295	90.020
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-20.295	90.020
		-20.295	90.020

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	0	1.859.000
		0	1.859.000
	Anlægsaktiver i alt	0	1.859.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.889	0
		3.889	0
	Likvide beholdninger	143.051	14.483
	Omsætningsaktiver i alt	146.940	14.483
	AKTIVER I ALT	146.940	1.873.483

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	69.725	90.020
	Egenkapital i alt	<u>109.725</u>	<u>130.020</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.215	1.706.616
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	26.168
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	679
	Anden gæld	10.000	10.000
		<u>37.215</u>	<u>1.743.463</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.215</u>	<u>1.743.463</u>
	PASSIVER I ALT	<u>146.940</u>	<u>1.873.483</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 26. april 2020	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	90.020	90.020
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	90.020	130.020
Overført via resultatdisponering	0	-20.295	-20.295
Egenkapital 31. december 2021	40.000	69.725	109.725

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ST Ejendomsinvest ApS for 2021 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

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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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 konterejendomme 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.

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:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.	2021 12 mdr.	2020 8 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.047	27
Andre finansielle omkostninger	7.598	43
	<u>8.645</u>	<u>70</u>

kr.	2021 12 mdr.	2020 8 mdr.
4 Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning	-3.889	26.168
	<u>-3.889</u>	<u>26.168</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	1.859.000
Tilgange	0
Afgange	<u>-1.859.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	0
Årets værdireguleringer	0
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0
Afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>0</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

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 2021.

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.”

Thomas Thinggaard Sørensen

Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-928695376260

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-28 13:27:58 UTC

NEM ID 

Søren Kallestrup Spring

Direktion

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-113776798676

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-29 15:09:49 UTC

NEM ID 

Søren Kallestrup Spring

Dirigent

På vegne af: ST Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-113776798676

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-29 15:09:49 UTC

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-29 15:33:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0AK4E-JGVYW-PQHIW-3LM7Y-G7L8F-FAQ0E

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>