

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Grønland 24  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **STS Ejendomme ApS**

**Rosmarinvej 10, Kirkendrup, 5270 Odense N**

**CVR-nr. 41 58 39 75**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

**Stefan Lützen-Laursen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for STS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 18. juni 2024

### **Direktion**

Stefan Lützen-Laursen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i STS Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for STS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Grenaa, den 18. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Sønder Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	STS Ejendomme ApS Rosmarinvej 10 Kirkendrup 5270 Odense N
	CVR-nr.: 41 58 39 75 Stiftet: 26. maj 2011 Hjemsted: Odense Kommune Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Stefan Lützen-Laursen, Hessgade 3, 1., 5500 Middelfart
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
<b>Bankforbindelse</b>	Nordfyns Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Team L-Invest Holding ApS CVR-nr. 38 28 98 61

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i udlejningsejendomme samt udlejning heraf.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 127 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 39 t.kr. mod 62 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>126.678</b>	<b>132.450</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.126	-5.126
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>121.552</b>	<b>127.324</b>
1 Andre finansielle indtægter	27	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-69.185	-46.709
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.394</b>	<b>80.615</b>
Skat af årets resultat	-13.624	-18.854
<b>Årets resultat</b>	<b>38.770</b>	<b>61.761</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	38.770	61.761
<b>Disponeret i alt</b>	<b>38.770</b>	<b>61.761</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>2.364.608</u>	<u>2.369.734</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.364.608</u>	<u>2.369.734</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.364.608</u></b>	<b><u>2.369.734</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>133.710</u>	<u>94.002</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>133.710</u></b>	<b><u>94.002</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.498.318</u></b>	<b><u>2.463.736</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	162.749	123.979
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>202.749</u></b>	<b><u>163.979</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.396.888	1.451.862
5	Gæld til pengeinstitutter	219.023	249.408
6	Deposita	33.225	33.225
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.649.136</u>	<u>1.734.495</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	104.983	94.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.644	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	481.182	444.108
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	13.624	18.854
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>646.433</u>	<u>565.262</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.295.569</u></b>	<b><u>2.299.757</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.498.318</u></b>	<b><u>2.463.736</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	62.218	102.218
Årets overførte overskud eller underskud	0	61.761	61.761
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	123.979	163.979
Årets overførte overskud eller underskud	0	38.770	38.770
	<b>40.000</b>	<b>162.749</b>	<b>202.749</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	<u>27</u>	<u>0</u>
	<u>27</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.220	0
Andre finansielle omkostninger	<u>50.965</u>	<u>46.709</u>
	<u>69.185</u>	<u>46.709</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>2.379.986</u>	<u>2.379.986</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>2.379.986</u>	<u>2.379.986</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-10.252	-5.126
Årets afskrivninger	<u>-5.126</u>	<u>-5.126</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-15.378</u>	<u>-10.252</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>2.364.608</u>	<u>2.369.734</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.451.471	1.499.962
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-54.583</u>	<u>-48.100</u>
	<u>1.396.888</u>	<u>1.451.862</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.031.396</u>	<u>1.259.900</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	269.423	295.608
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.400</u>	<u>-46.200</u>
	<b><u>219.023</u></b>	<b><u>249.408</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.500</u>	<u>47.800</u>
<b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	33.225	33.225
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>33.225</u></b>	<b><u>33.225</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.451 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.365 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 8. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 3.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen andre garantiforpligtelser eller andre eventualforpligtelser.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Team L-Invest Holding ApS, CVR-nr. 38 28 98 61, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettopforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for STS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendommene, samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter STS Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles også til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.