

STS Ejendomme ApS

Rosmarinvej 10, Kirkendrup, 5270 Odense N

CVR-nr. 41 58 39 75

Årsrapport

13. august 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

Stefan Lützen-Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 13. august 2020 - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. august 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. august 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 25. april 2022

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 13. august 2020 - 31. december 2021 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 revisorers 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 25. april 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	STS Ejendomme ApS Rosmarinvej 10 Kirkendrup 5270 Odense N
	CVR-nr.: 41 58 39 75 Stiftet: 26. maj 2011 Hjemsted: Odense Kommune Regnskabsår: 13. august 2020 - 31. december 2021 1. regnskabsår
Direktion	Stefan Lützen-Laursen, Rugårdsvej 6, 1. 003., 5000 Odense C
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Bankforbindelse	Nordfyns Bank A/S
Modervirksomhed	Team L-Invest Holding ApS CVR-nr. 38 28 98 61

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret 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 140 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 62 t.kr. 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

<u>Note</u>	13/8 2020 <u>- 31/12 2021</u>
Bruttofortjeneste	140.003
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-5.126</u>
Resultat før finansielle poster	134.877
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-52.551</u>
Resultat før skat	82.326
Skat af årets resultat	<u>-20.108</u>
Årets resultat	<u>62.218</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>62.218</u>
Disponeret i alt	<u>62.218</u>

Balance

Aktiver	31/12 2021
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
1 Grunde og bygninger	<u>2.374.860</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.374.860</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.374.860</u>
Omsætningsaktiver	
Likvide beholdninger	<u>84.716</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>84.716</u>
Aktiver i alt	<u>2.459.576</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	62.218
Egenkapital i alt	<u>102.218</u>
Gældsforpligtelser	
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.499.991
3 Gæld til pengeinstitutter	277.734
4 Deposita	33.225
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.810.950</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	94.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	424.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	20.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>546.408</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.357.358</u>
Passiver i alt	<u>2.459.576</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualposter	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 13. august 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>62.218</u>	<u>62.218</u>
	<u>40.000</u>	<u>62.218</u>	<u>102.218</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>
1. Grunde og bygninger	
Kostpris 13. august 2020	0
Tilgang i årets løb	<u>2.379.986</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.379.986</u>
Af- og nedskrivninger 13. august 2020	0
Årets afskrivninger	<u>-5.126</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-5.126</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.374.860</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.548.091
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-48.100</u>
	<u>1.499.991</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.308.000</u>
3. Gæld til pengeinstitutter	
Gæld til pengeinstitutter i alt	323.934
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-46.200</u>
	<u>277.734</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>94.000</u>
4. Deposita	
Deposita i alt	33.225
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>33.225</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.548 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.375 t.kr.

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

6. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 1.

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 administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 lejeindtægter og udgifter i forbindelse hermed samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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 sambeskattede 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.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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