

# **STS Ejendomme ApS**

Rosmarinvej 10, Kirkendrup, 5270 Odense N

CVR-nr. 41 58 39 75

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023.

---

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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 11. juli 2023

**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 2022 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 11. juli 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Bo 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 2022 - 31. december 2022 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Stefan Lützen-Laursen, Hessgade 3, 1., 5500 Middelfart
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<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 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 132 t.kr. mod 140 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 62 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**

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	13/8 2020 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>132.450</b>	<b>140.003</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.126	-5.126
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>127.324</b>	<b>134.877</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-46.709	-52.551
<b>Resultat før skat</b>	<b>80.615</b>	<b>82.326</b>
Skat af årets resultat	-18.854	-20.108
<b>Årets resultat</b>	<b>61.761</b>	<b>62.218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	61.761	62.218
<b>Disponeret i alt</b>	<b>61.761</b>	<b>62.218</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.369.734</u>	<u>2.374.860</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.369.734</u>	<u>2.374.860</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.369.734</u></b>	<b><u>2.374.860</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>94.002</u>	<u>84.716</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>94.002</u></b>	<b><u>84.716</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.463.736</u></b>	<b><u>2.459.576</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	123.979	62.218
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>163.979</b>	<b>102.218</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.451.862	1.499.991
4 Gæld til pengeinstitutter	249.408	277.734
5 Deposita	33.225	33.225
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.734.495	1.810.950
Kortfristet del af langfristet gæld	94.300	94.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	444.108	424.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	18.854	20.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	565.262	546.408
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.299.757</b>	<b>2.357.358</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.463.736</b>	<b>2.459.576</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<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>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	62.218	102.218
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>61.761</u>	<u>61.761</u>
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>123.979</b></u>	<u><b>163.979</b></u>

## Noter

---

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	46.709	52.551
	<u>46.709</u>	<u>52.551</u>

<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
-------------------	-------------------

### 2. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2022	2.379.986	0
Tilgang i årets løb	0	2.379.986
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>2.379.986</b></u>	<u><b>2.379.986</b></u>

Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-5.126	0
Årets afskrivninger	-5.126	-5.126
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<u><b>-10.252</b></u>	<u><b>-5.126</b></u>

<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>2.369.734</b></u>	<u><b>2.374.860</b></u>
--	-------------------------	-------------------------

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.499.962	1.548.091
Heraf forfalder inden for 1 år	-48.100	-48.100
	<u><b>1.451.862</b></u>	<u><b>1.499.991</b></u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.259.900</u>	<u>1.308.000</u>
---	------------------	------------------

### 4. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	295.608	323.934
Heraf forfalder inden for 1 år	-46.200	-46.200
	<u><b>249.408</b></u>	<u><b>277.734</b></u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>47.800</u>	<u>94.000</u>
---	---------------	---------------

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. 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>	<u><b>33.225</b></u>	<u><b>33.225</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.370 t.kr.

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

**7. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 2

**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 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 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 omkostninger

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kildeskatter 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 balancedagens 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 nominal værdi.